

Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura Maremma e Tirreno

AVVISO D'ASTA PER VENDITA IMMOBILIARE

La Camera di commercio Maremma e Tirreno, in esecuzione della deliberazione n. 33 del 15 marzo 2017, con la quale la Giunta camerale ha approvato il Piano di razionalizzazione degli immobili di proprietà della Camera di commercio della Maremma e del Tirreno, ed allo scopo autorizzata con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 11 settembre 2017 (ai sensi: art. 12 D.L. n. 98/2011, convertito con modificazioni nella legge 15 luglio 2011, n. 111 come novellato dal comma 138 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228; del Decreto 16 marzo 2012 del Ministro dell'Economia e delle Finanze),

RENDE NOTO

che il giorno 9 aprile 2019, alle ore 12,00, presso la Camera di Commercio Maremma e Tirreno, nella sede di Livorno, piazza del Municipio, 48, si procederà alla vendita dell'immobile sotto indicato, tramite procedura pubblica aperta, a cura del Responsabile del procedimento, dott. Stefano Giorgi.

L'aggiudicazione dell'immobile avverrà a favore dell'offerente che avrà presentato il prezzo più alto.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile consiste in un fabbricato, sviluppato su tre piani fuori terra, posto in Cecina, viale della Libertà, in angolo con via Secondo Risorgimento, in zona centrale, affaccia sulla piazza della Libertà che rappresenta uno snodo del centro di Cecina.

La piazza, è sede del capolinea degli autobus urbani ed extraurbani. Non lontano, ad ovest, si trova la stazione ferroviaria. Il bene è ubicato in zona centrale, tale zona è costituita prevalentemente da fabbricati a destinazione sia residenziale che terziaria e commerciale.

La zona appare ben collegata e dotata di servizi.

1.1. Caratteristiche dell'edificio

Il fabbricato, realizzato a fine anni '50, risulta inagibile per motivi strutturali, a far data dal 2005.

Si tratta di un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato realizzato con rivestimento in laterizio e copertura a tetto. L'immobile presenta un piccolo portico con colonne rivestite in marmo.

Per il fabbricato è disponibile un progetto edilizio approvato che consente la demolizione e ricostruzione con potenzialità urbanistiche previste dai vigenti piani urbanistici comunali, come indicate nel successivo paragrafo; l'intervento non è stato oggetto di convenzione urbanistica.

1.2. Caratteristiche progettuali dell'intervento immobiliare

Il progetto edilizio approvato prevede la realizzazione di un fabbricato in sostituzione dell'attuale, previa totale demolizione. La nuova edificazione sarà sviluppata su 4 piani fuori terra e due piani sotto terra.

I due piani interrati saranno destinati a parcheggi ed a locali tecnici, con accesso da Via Secondo Risorgimento.

Il piano terra adibito ad uffici aperti al pubblico con accesso indipendente in angolo con Piazza della Libertà.

I piani primo e secondo ad uso servizi ed uffici con accesso principale da Piazza della Libertà e uscita di sicurezza da via Secondo Risorgimento.

Il piano terzo sarà a destinazione residenziale, composto da numero quattro appartamenti di diverso taglio, con accesso diretto da Piazza della Libertà.

Si precisa che un ufficio di circa 150 mq. di superficie posto al primo piano oltre a due posti auto al piano interrato sono da riservare alla Camera di commercio, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico e come evidenziato nel paragrafo successivo.

La struttura è prevista mantenendo, per il piano terreno, la facciata in materiale lapideo per mantenere le caratteristiche del fabbricato preesistente ed utilizzando per i piani superiori un involucro in vetro che consente meglio le aggregazioni con le diverse tipologie edilizie presenti sulla piazza, oltre ad avere elevate caratteristiche di isolamento, di inerzia energetiche, ed a favorire la massima flessibilità distributiva degli ambienti interni utilizzati ad uso uffici.

Sulla base di quanto consentito dai piani urbanistici del Comune di Cecina, che inseriscono il fabbricato in una specifica "scheda normativa" del regolamento urbanistico, che consente di realizzare un fabbricato di 4 piani fuori terra e due interrati, con consistenze maggiori di quelle esistenti, unitamente alle problematiche connesse ad un possibile consolidamento delle vecchie strutture, l'intervento di demolizione e ricostruzione (di cui al progetto già presentato in Comune) appare sicuramente conveniente rispetto a quello di ristrutturazione ed ampliamento della vecchia struttura inagibile.

1.3. Vincolo urbanistico

Il valore di mercato del fabbricato da demolire e riedificare, secondo il progetto di cui al paragrafo precedente, andrà decurtato del valore di un ufficio di circa 150 mq. di superficie posto al primo piano oltre a due posti auto al piano interrato, da riservare alla Camera di commercio, per effetto del vincolo di permanenza previsto dal Regolamento Urbanistico.

1.4. Utilizzo attuale

L'immobile risulta inutilizzato a causa dei problemi strutturali dell'intero edificio.

1.5. Dati catastali

Il bene è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina, al Foglio 27, Particella 236 (che occupa una superficie di mq. 475), come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Cons.	R.C.	Piano
27	236	1	C/1	6	-	mq. 34	1.680,45	T
27	236	601	B/4	U	-	mc. 3900	7.452,47	S1-T-1-2
27	236	602	A/2	2	5	-	490,63	S1-T-1-2

1.6. Destinazione urbanistica

L'area su cui è edificato l'immobile in esame ricade nelle Norme Tecniche di Attuazione in zona "B3" edilizia esistente con interventi di P.P.; è parte del Sottosistema II - Regolamento Urbanistico 2012 - Art. 55 comma 2 lettera D - U.T.O.E. 3 - Scheda 04.

Detta scheda, che individua l'edificio oggetto di stima, ha quale obiettivo la riqualificazione del fabbricato. La destinazione d'uso consentita è la residenza e le attività urbane con i seguenti interventi ammessi:

- Quantità massima insediabile 1.820 mq di sul compreso l'esistente (pari a 1.360 mq. di Sul)
- Altezza massima 4 piani fuori terra
- Area per servizi o standard urbanistici: (come da norma generale RU)

Prescrizioni specifiche: realizzazione di 2 piani di parcheggio interrati, la residenza potrà essere collocata soltanto al 4° piano fuori terra, dovrà essere mantenuta la sede della locale Camera di Commercio nell'edificio di nuova realizzazione.

Il termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico del Comune di Cecina andrà in scadenza il prossimo 6 maggio 2019.

1.7. Fiscalità – profili soggettivi

Le Camere di commercio, a norma della Legge n. 580/1993, “sono enti pubblici dotati di autonomia funzionale che svolgono, nell'ambito della circoscrizione territoriale di competenza, sulla base del principio di sussidiarietà di cui all'articolo 118 della Costituzione, funzioni di interesse generale per il sistema delle imprese, curandone lo sviluppo nell'ambito delle economie locali.”.

Sotto il profilo soggettivo fiscale, la Camera di Commercio è un ente non commerciale che pone in essere, in via prevalente, attività a carattere “istituzionale” svolte nell'ambito del regime giuridico ad essa assegnato dalla vigente legislazione; talune marginali attività, peraltro, rivestono carattere commerciale e risultano fiscalmente rilevanti ai fini delle imposte dirette (IRES) e indirette (IVA).

L'immobile che la Camera di commercio pone in vendita consiste in un fabbricato, sviluppato su tre piani fuori terra, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina, al Foglio 27, Particella 236, Sub. 1, 601 e 602, con attribuzione di autonoma rendita.

L'immobile, già adibito a sede secondaria camerale, è inagibile per motivi strutturali dal 2005 e non è in alcun modo riconducibile all'ambito di attività commerciale della Camera di commercio; esso, pertanto, non può essere considerato quale bene strumentale all'esercizio di detta attività.

L'art. 4, comma 4, del D.P.R. 26-10-1972 n. 633 “Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto”, prevede che per gli enti pubblici “che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole, si considerano effettuate nell'esercizio di imprese soltanto le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte nell'esercizio di attività commerciali o agricole”; rilevando dunque l'assenza del presupposto soggettivo per l'inclusione nel campo di applicazione dell'IVA e tenendo conto del principio di alternatività sancito dall'art. 40 del Testo Unico dell'Imposta di registro di cui al D.P.R. 26-04-1986, n. 131 e dell'insussistenza di particolari condizioni agevolative di cui alla Tariffa “Parte I - Atti soggetti a registrazione in termine fisso” allegata al richiamato testo unico, si deve concludere che l'operazione è da ritenere soggetta ad Imposta di registro in misura proporzionale (9%, fatti salvi eventuali regimi agevolativi connessi alla soggettività dell'acquirente), oltre che alle imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.

2. PREZZO A BASE D'ASTA

Prezzo base (come da periziato): euro 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00).

Non sono ammesse offerte inferiori rispetto al prezzo posto a base di gara.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA

Secondo il disciplinare di gara.

4. SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE

Entro e non oltre le ore 12.00 del 5 aprile 2019.

5. APERTURA BUSTE DI OFFERTA

Ore 12.00 del 9 aprile 2019, presso la Camera di commercio Maremma e Tirreno, sede di Livorno, piazza del Municipio, 48.

6. INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento: Dott. Stefano Giorgi, tel. 0586 231237, posta elettronica: stefano.giorgi@lg.camcom.it .#

7. ALLEGATI

- Planimetria
- Relazione di stima, redatta dall'Agenzia delle Entrate
- Progetto di demolizione e ricostruzione dell'immobile, come da Permesso di costruire n. 654/2011Protocollo n. 2814/2012 del Comune di Cecina.
- Scheda urbanistica
- Documentazione fotografica

Livorno, 7.3.2019

Il Responsabile del procedimento
Dott.Stefano Giorgi