

DIPARTIMENTO GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO CATASTO E PATRIMONIO

Relazione Istruttoria / Proposta di Delibera n. 280 del 09/10/2024

OGGETTO:	Unità Territoriale n.4 di Sulmona - Agglomerato industriale di Sulmona (porzione in Comune di Sulmona) - Immobile/Fabbricato/Palazzina di proprietà dell'ARAP identificato/a in catasto con foglio 17 e particella 1450 - Porzione al piano terra identificata con sub 8/parte - Determinazione corrispettivo/canone al fine della successiva locazione - Avviso per le imprese interessate -.
----------	--

SENTITO a proposito il Referente dell'U.T./ il Responsabile del Dipartimento Affari Legali / il Direttore Generale;

DATO ATTO che quest'ARAP è proprietaria dell'immobile/fabbricato in oggetto, individuato nel Catasto Urbano del Comune di Sulmona al **foglio di mappa n. 17 particella n. 1450** e sito nel medesimo Comune, all'interno della *Zona per Attrezzature di Servizio* dell'Agglomerato Industriale di Sulmona e di cui al vigente P.R.T. del N.S.I. di Sulmona e relative N.T.A.;

DATO ATTO che alcune altre porzioni del piano terra del suddetto immobile/fabbricato risultano locate ad alcune imprese ed utilizzate dalle imprese medesime, come da relativi provvedimenti/atti di quest'Ente;

DATO ATTO che la porzione del piano terra del suddetto immobile/fabbricato, estesa per una superficie di **circa 240 mq** ed identificata in catasto con sub 8/parte, come da planimetria/pianta allegata al presente atto/provvedimento, risulta essere non occupata/inutilizzata;

CONSIDERATO che, perdurando detta situazione di inutilizzo della suddetta porzione di immobile/fabbricato, quest'ARAP, nei prossimi mesi/anni, dovrà continuare ad affrontare le spese di gestione-manutenzione relative a detta porzione;

CONSIDERATO anche che vi è stata qualche manifestazione d'interesse alla locazione di una parte di detta porzione di immobile/fabbricato in questione;

RITENUTO di interesse di quest'ARAP la concessione in locazione di detta porzione totale o parziale di fabbricato, per la durata di anni sei (eventualmente rinnovabile per pari durata), al fine di consentirvi l'insediamento e l'esercizio di attività compatibile con le previsioni del P.R.T. (come da Art.li 6, 11, 12 e 15 delle N.T.A.), da parte di idonea impresa interessata, nonché di ridurre/eliminare dette spese di gestione-manutenzione ed incassare il relativo canone di locazione (da parte di quest'Ente);

RITENUTO di determinare l'importo minimo del canone di locazione mensile di detta porzione di fabbricato pari ad €/mq 4,16 + i.v.a., in analogia con le altre locazioni in corso nello stesso immobile, nonché in considerazione dei valori medi di mercato nella zona;

DATO ATTO che pertanto le imprese interessate alla locazione di detta porzione di fabbricato possono presentare relativa formale istanza all'indirizzo p.e.c. di quest'ARAP (arapabruzzo@pec.it), entro due settimane dalla data di pubblicazione del presente atto/provvedimento;

CONSIDERATO che detta istanza dovrà essere corredata dalla seguente documentazione firmata digitalmente (anche in un unico documento) dall'impresa interessata:

- dichiarazione del canone mensile di locazione proposto (pari ad almeno €/mq 4,16 + i.v.a.);
- dichiarazione di avvenuta visita-presenza visione della porzione di immobile in oggetto;
- dichiarazione di adeguata conoscenza dello stato di fatto e di diritto della porzione di immobile stesso, nonché di non avere eccezioni o rilievi da muovere a riguardo;
- dichiarazione in merito all'attività (compatibile con le previsioni del P.R.T., come da Art.li 6, 11, 12 e 15 delle N.T.A.) che l'impresa intende esercitare nella porzione di immobile in oggetto;
- ricevuta dell'avvenuto versamento del contributo per spese di istruttoria dell'importo pari ad € 1.220,00 (comprensivo di iva al 22%) e mediante bonifico bancario a beneficio di ARAP da effettuarsi presso l'Istituto Bancario Monte dei Paschi di Siena, Pescara, IBAN IT 89 J 01030 15400 000002121188;
- autocertificazione di iscrizione alla CCIAA;
- autocertificazione requisiti normativa antimafia;
- referenze bancarie;
- fotocopia documento d'identità valido del sottoscrittore;

RICHIAMATA la Pianificazione Territoriale e di Settore di riferimento (P.R.T. del N.S.I. di Sulmona riapprovato in ultimo con deliberazione del Consiglio Provinciale n.4 del 29 gennaio 2018, P.T.C.P. della Provincia di L'Aquila approvato con delibera C.P. n.62 del 28/04/2004, nonché successive/i modifiche ed aggiornamenti), con la quale è stato disposto il vincolo ricognitivo e conformativo sugli immobili oggetto del presente provvedimento;

RICHIAMATA la normativa di riferimento in materia di Enti per lo sviluppo industriale e di ARAP;

RICHIAMATA la Legge n.392 del 27/07/1978 che disciplina le locazioni di immobili urbani;
VISTE le delibere del C.d.A. n.132 del 14/05/2021, n.399 del 27/12/2021, n.342 del 21/12/2022 e le determinazioni del Direttore Generale n.199 e n.203 del 04/06/2021 e ss.mm.ii., relative al nuovo organigramma degli Uffici dell'Arap, nonché all'organizzazione del Dipartimento Gestione del Territorio e dei rispettivi Servizi, con le quali sono state attribuite e delegate al Dipartimento ed ai Servizi, ai rispettivi Responsabili e Funzionari (ciascuno per quanto di propria competenza), le attribuzioni riportate nella delibera e determina medesima;

VERIFICATA la regolarità amministrativa del presente atto;

DATO ATTO dell'esito favorevole dell'istruttoria di competenza, condotta dallo Sportello dell'U.T.n.4 di Sulmona e dal Servizio insieme al Dipartimento Affari Legali e conclusa con la presente proposta di deliberazione;

DATO ATTO del parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile del Servizio e dal Responsabile del Dipartimento, ciascuno per quanto di competenza;

DATO ATTO che per la presente proposta è richiesto il parere favorevole, in ordine alla relativa sostenibilità economico-finanziaria, del Responsabile Dipartimento Finanza;

RITENUTO di provvedere in merito e per quanto di competenza, come riportato di seguito nel presente provvedimento;

SI RITIENE / PROPONE

per quanto di competenza, nonché per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente trascritte, di sottoporre al competente Organo dell'ARAP di adottare le seguenti disposizioni:

1. **di dare atto** che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui integralmente riportata e trascritta (in particolare per quanto riguarda le motivazioni relative);
2. **di dare atto** che alcune altre porzioni del piano terra del suddetto immobile/fabbricato risultano locate ad alcune Imprese ed utilizzate dalle Imprese medesime, come da relativi provvedimenti/atti di quest'Ente
3. **di determinare** l'importo minimo del canone di locazione mensile della porzione di fabbricato in oggetto (identificata in catasto in Comune di Sulmona con foglio 17 particella 1450 sub 8/parte ed estesa mq 240 circa) pari ad €/mq 4,16 + i.v.a., in analogia con le altre locazioni in corso nello stesso immobile, nonché in considerazione dei valori medi di mercato nella zona;
4. **di dare atto** che le Imprese interessate alla locazione della porzione totale o parziale del fabbricato in oggetto possono presentare relativa formale istanza all'indirizzo p.e.c. di quest'ARAP (arapabruzzo@pec.it) e sottoscritta digitalmente dall'impresa interessata, entro due settimane dalla data di pubblicazione del presente atto/provvedimento;
5. **di dare atto** che le imprese interessate alla locazione della porzione totale o parziale di immobile in oggetto devono allegare, alla formale istanza di cui al punto precedente, la seguente documentazione firmata digitalmente (anche in un unico documento) dall'impresa interessata:
 - a) dichiarazione del canone mensile di locazione proposto (pari ad almeno €/mq 4,16 + i.v.a.);
 - b) dichiarazione di avvenuta visita-presenza visione della porzione di immobile in oggetto;
 - c) dichiarazione di adeguata conoscenza dello stato di fatto e di diritto della porzione di immobile stesso, nonché di non avere eccezioni o rilievi da muovere a riguardo;
 - d) dichiarazione in merito all'attività (compatibile con le previsioni del P.R.T. del N.S.I. di Sulmona, come da Art.li 6, 11, 12 e 15 delle N.T.A.) che l'impresa intende esercitare nella porzione di immobile in oggetto;
 - e) ricevuta dell'avvenuto versamento del contributo per spese di istruttoria dell'importo pari ad € 1.220,00 (comprensivo di iva al 22%) e mediante bonifico bancario a beneficio di ARAP da effettuarsi presso l'Istituto Bancario Monte dei Paschi di Siena, Pescara, IBAN IT 89 J 01030 15400 000002121188;
 - f) autocertificazione di iscrizione alla CCIAA;
 - g) autocertificazione requisiti normativa antimafia;
 - h) referenze bancarie;
 - i) fotocopia documento d'identità valido del sottoscrittore;
6. **di approvare** lo schema di contratto di locazione allegato al presente atto, per costituirne parte integrante e sostanziale, e di rinviare al medesimo schema, nonché alla Legge n.392 del 27/07/1978 e restante normativa in materia di locazioni di immobili urbani, per quanto riguarda altre/i modalità, condizioni, obbligazioni e termini non precisate/i nel presente atto ed a carico delle suddette imprese interessate alla locazione della porzione dell'immobile in oggetto;
7. **di riservarsi** di provvedere con successivo atto/provvedimento alla concessione in locazione della porzione totale o parziale dell'immobile in oggetto a beneficio di eventuale idonea impresa interessata;
8. **di stabilire** che, in caso di più istanze per la locazione in oggetto, quest'ARAP provvederà all'istruttoria comparativa di dette istanze, valutando migliore l'istanza con il canone di locazione maggiore/più alto (in caso di parità di canone, si procederà alla concessione in locazione mediante sorteggio, durante la seduta del C.d.A. di quest'ARAP);
9. **di stabilire** inoltre che tutte le spese di qualsiasi genere e relative all'acquisizione delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento della suddetta attività (che l'impresa

locataria intende esercitare nella porzione in oggetto) sono ad esclusivo e totale carico dell'impresa locataria;

10. **di precisare** pure che tutte le spese di qualsiasi genere e relative ad eventuali migliorie della porzione in oggetto, da autorizzarsi preventivamente da parte di quest'Ente, restano ad esclusivo e totale carico dell'impresa locataria, che ha anche l'obbligo di rimuoverle (a totale propria cura e spesa) al termine della locazione in questione, salvo diverso parere di quest'ARAP, ripristinando lo stato attuale di detta porzione, senza arrecare danno alcuno;
11. **di stabilire** anche che l'impresa locataria/conduttrice non può sublocare la porzione di immobile in oggetto, né può cedere ad altri il relativo contratto, senza il preventivo consenso di quest'Ente locatore, che ha comunque facoltà di negarlo;
12. **di precisare** altresì che la locazione in questione avrà durata di anni sei, eventualmente rinnovabile per pari durata;
13. **di stabilire** di sottoscrivere il contratto di locazione (della porzione del fabbricato in oggetto) entro tre mesi dalla relativa delibera di concessione in locazione (della porzione stessa) e previo deposito, presso quest'Ente, di apposita polizza fideiussoria assicurativa, a beneficio di quest'ARAP medesima ed a garanzia dell'importo pari ad € 10.000,00, con durata pari ad almeno sette anni, espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2° Codice Civile, nonché operatività della garanzia medesima entro 30 giorni dalla richiesta e pari all'importo da corrispondere, o equivalente, rilasciata da impresa di assicurazione italiana abilitata dall'IVASS (al ramo assicurativo 15, ossia al ramo cauzione) ed iscritta all'albo delle imprese italiane (consultabile nel sito internet - sistema informativo anagrafico dell'IVASS);
14. **di pubblicare** la delibera di cui al presente atto, anche quale avviso per le imprese interessate, precisando che, per eventuali chiarimenti e richieste di sopralluogo, le stesse imprese possono rivolgersi al Servizio Catasto e Patrimonio dell'ARAP e/o allo Sportello Territoriale del Servizio dell'U.T.4 di Sulmona;
15. **di trasmettere** il presente atto/provvedimento agli Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza;
16. **di dichiarare** la delibera di cui al presente atto immediatamente esecutiva dalla data della sua pubblicazione;
17. **di dare incarico** al Direttore Generale dell'ARAP delle eventuali iniziative di competenza conseguenti il presente dispositivo;
18. **di dare atto** che gli Uffici di quest'Ente sono autorizzati ai conseguenti adempimenti di rispettiva competenza;
19. **di disporre** la pubblicazione della delibera di cui al presente atto.

Allegati:

1. planimetria/pianta porzione di fabbricato in oggetto/locazione;
2. schema di contratto di locazione.

_____, addì _____

L'Addetto allo Sportello del Servizio
Geom. Emanuele La Civita

Il Proponente - Responsabile del Procedimento
e dello Sportello del Servizio
Ing. jr Matteo Liberatore

PARERI DEI RESPONSABILI / DIRIGENTI

Si esprime parere tecnico favorevole in ordine al presente atto:

_____, addì

Il Responsabile del Servizio
Arch. Ugo Esposito

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa del presente atto:

_____, addì

Il Responsabile del Dipartimento
Ing. Paolo Spinelli

Si esprime parere favorevole in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria del presente atto:

_____, addì

Il Responsabile Dipartimento Finanza
Cristian La Civita