



CITTÀ DI CEPRANO

Città di Ceprano

Provincia di Frosinone

SETTORE II TECNICO

URBANISTICA, AMBIENTE E ATTIVITÀ
PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI INFRASTRUTTURE E
PATRIMONIO

Corso della Repubblica n°2 - 03024 Ceprano (FR)
0775-91741 Fax 0775-912754
Partita Iva 00613310606 Codice Fiscale 80081790601

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO IN LOC. SELVAPIANA PER SVOLGIMENTO ATTIVITÀ AGRICOLE E/O COLLEGATE CHE NE GARANTISCANO LA PIENA VALORIZZAZIONE

L'Amministrazione comunale di Ceprano intende esperire un'indagine di mercato al fine di concedere in locazione il complesso edilizio ricadente in località Selvapiana a soggetti privati, in possesso delle necessarie competenze e capacità tecniche, economiche e manageriali, per avanzare una propria motivata ed argomentata proposta per la locazione del capannone e delle aree pertinenziali di proprietà comunale con lo scopo di svolgerci, previa realizzazione dei necessari interventi e le necessarie autorizzazioni, attività che ne garantiscano la piena valorizzazione.

L'area, nella piena disponibilità del Comune di Ceprano, ha un'estensione di circa 8 ettari sulla quale insistono una serie di fabbricati a suo tempo utilizzati come allevamento di maiali ora dismessi, il tutto in Catasto al:

- Foglio 21 mappali 74 (la corte dei fabbricati in parte ricoperta da vegetazione arbustiva di Mq 79.565,00) e mappali 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 i fabbricati;
- Foglio 14 mappale 61 (di Mq 97.860,00) di cui parte per area di transito a servizio dei fabbricati e parte di superficie occupata da bosco.

Il sito non è più in produzione da circa 35 anni ed i fabbricati non sono allo stato attuale-funzionali, pertanto vengono nel caso accettati nello stato di fatto in cui si trovano. Gli stessi vengono descritti:

1. EX PALAZZINA UFFICI ED ATTIGUO CAPANNONE EX MACELLO:

• Ex Palazzina Uffici:

- Costituita da un piano parziale interrato - piano terra e piano primo;
- Copertura a terrazzo con sovrastanti copertura in eternit;
- Pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio rovinati da atti vandalici;
- Infissi in legno tamburato stato di conservazione:
- piano interrato e terra: Obsoleto
- piano primo: rovinati da atti vandalici;
- **Piano Interrato:** Destinazione a centrale termica e locali di sgombero: Superficie lorda mq. 77,29;
- **Piano terra:** Destinazione ad uffici e servizi: Superficie lorda mq. 226,46;
- **Piano Primo:** Destinazione residenza: Superficie lorda mq. 180,21;
- **Scala Esterna:** Superficie mq. 16,18;

• Capannone ex Macello:

COMUNE DI PATRICA
(PROVINCIA DI FROSINONE)

04 APR. 2022

Prot. N. 2324 Cat. ____ Cl. ____ Prog. ____



Struttura in elevazione da pilastri e travi in c.a. prefabbricato. Tamponature in pannelli di cemento prefabbricato, compreso degli infissi esterni. La copertura in lastre di eternit a doppio strato con coltatazione. Attualmente risultano due grossi ambienti, comunicanti tra di loro, oltre ai servizi igienici, ed altri locali vari. La pavimentazione è in ceramica monocottura, tinteggiatura delle pareti con tinta semilavabile. Gli ambienti interni hanno una luce netta di metri 5 circa.
Superficie lorda mq. 1499,52;

• **Tettoia annessa ai locali ex macello:**

costituita da pilastri in ferro con copertura in eternit poggiante su struttura in ferro. Risulta aperta su due lati. Una parete è chiusa con lastra in fraslucido. Il pavimento in battuto di cemento.
Superficie lorda mq. 55;

2. REPARTO EX MANGIMIFICIO:

E' costituito da opere murarie, realizzate in periodi diversi ed aventi altezze diverse, e parte in ferro (silos).

• **Capannone H 6,00 circa**

Struttura in unica elevazione, pilastri e travi in c.a. prefabbricato. Copertura con lastre di eternit. Tamponature in pannelli di cemento prefabbricato. Pavimentazione in battuto di cemento. Superficie lorda mq. 436;

• **Tettoia aperta su tre lati posta sul lato est del suindicato capannone avente le stesse caratteristiche strutturali del fabbricato principale.**
Superficie lorda mq. 72;

• **Capannone h media 5,50 circa:**

E' situato sul lato nord del suindicato capannone avente le stesse caratteristiche costruttive, per la parte strutturale, mentre le tamponature sono in laterizio e sovrastante intonaco a cemento;
Superficie lorda mq. 247;

• **Capannone h 14,30:**

Costituito da un unico ambiente. Struttura portante con pilastri e travi prefabbricati. Tamponature in cemento prefabbricato. Pavimento in battuto di cemento.
Superficie lorda mq. 220,46;

• **Capannone h 10 m:**

Copertura con lastre di eternit. La tamponatura, per un'altezza di m. 4,50 circa è in laterizio ed intonaco a cemento il quale trovasi in cattivo stato di conservazione, per un'altezza di m. 3,50 circa con ondulinò. Pavimentazione in battuto di cemento;
Superficie lorda mq. 126,32;

Pensilina annessa al capannone h. 14 m, costituita da struttura portante in travi di ferro poggiante su fondazioni in cemento. Copertura con lastre in eternit. Un lato tamponato con blocchetti di cemento.
Superficie lorda mq. 73;

• **Batteria di n. 14 Silos:**

Costituita da n. 14 silos ferro a forma circolare ciascuno del diametro di circa m. 2 poggiante su una struttura in ferro a quota + 6,00 circa. L'intera struttura è in cattivo stato di conservazione. Superficie ingombro mq. 85;

• **Batteria di n. 16 SILOS:**

Poggianti su basamenti in calcestruzzo, forma circolare del diametro di circa m. 3,50 per n. 16 silos e m. 6,30 circa per n. 2 silos ed altezza m. 13,50 circa.
Superficie ingombro mq. 341;

3. CABINA ELETTRICA:

a) Parte avente altezza di m. 6 circa. Struttura portante in muratura con intonaco esterno.
Cubatura mc. 155,75;

b) Parte avente altezza di m. 4 circa struttura portante in muratura con intonaco esterno.
Superficie lorda ml. 66;

4. VASCA ACCUMULO ACQUA:



Struttura scatolare in c.a. confezionato in opera, parzialmente interrata completa di soletta di copertura. Alla vasca risulta collegato un impianto autoclave inserito in una cabina di lamiera in precarie condizioni. Superficie lorda mq. 110,16;

5. CENTRALE TERMICA:

Fabbricato a semplice elevazione dell'altezza di m. 3,50 costituito da due locali con struttura portante in muratura e parte in calcestruzzo (ampliamento) completo del solaio di copertura e sovrastante tegole in eternit. Pareti intonacate a cemento in cattivo stato di conservazione. Pavimento in battuto di cemento. Infissi in ferro. Disattivata. Superficie lorda mq. 76,30;

6. INCENERITORE:

Unico locale con struttura portante in c.a. eseguito in opera. Tamponatura in blocchetti di cemento listata senza intonaco e senza infissi. Copertura in eternit poggiante su intelaiatura in ferro. Pavimento in battuto di cemento. Sulla tamponatura, su due pareti, presenta vistose lesioni passanti verticali interessante tutta l'altezza della parete. Superficie lorda mq. 37,50;

7. EX CAPANNONE ALLEVAMENTO:

N. 1 fabbricato a semplice elevazione con luce netta interna di ml 3,50 circa. Altri due capannoni siti in prossimità dei precedenti. Struttura portante, pilastri e travi in c.a. prefabbricato, tamponature con pannelli in calcestruzzo prefabbricati. Copertura in lastre di eternit. Lo stesso, attualmente, risulta in discreto stato di conservazione. All'interno risulta vuoto. Sono presenti le griglie delle pavimentazioni. E' dotato di infissi obsoleti. Superficie lorda mq. 1600,00 circa;

8. IMPIANTO DI DEPURAZIONE:

Costituito da un complesso di vasconi in c.a. confezionato in opera collegati tra di loro compreso la cabina comandi. Monolocale a semplice elevazione con struttura portante in c.a. tamponatura in blocchetti di cemento sfilati. Pavimento in battuto di cemento. Vasca in conglomerato cementizio armato. L' impianto non ha alcuna autorizzazione allo scarico secondo la normativa in materia in vigore. Superficie lorda complessiva mq. 598,70.

9. EX CAPANNONI ALLEVAMENTO:

Trattasi di n. 6 fabbricati a semplice elevazione, in parte collegati tra di loro. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. prefabbricato, tamponature con pannelli in calcestruzzo prefabbricati. Copertura in lastre di eternit in parte divelte ed attualmente, risultano in pessimo stato di conservazione. Le griglie delle pavimentazioni sono state eliminate, per la maggior parte dei fabbricati, ed i vuoti riempiti con materiale provenienti dalle demolizioni. Parte degli infissi esterni sono stati asportati. Superficie lorda mq. 10.869;

N.B. con contratto rep. 503 del 5.09.2011 questo ente ha dato in concessione in diritto d'uso le coperture degli immobili per la progettazione realizzazione e gestione di impianti fotovoltaici, previa bonifica delle coperture in cemento amianto mediante sostituzione delle coperture e contestuale bonifica del sito da cemento amianto, il cui iter e' concluso.
In una porzione del capannone mappale 110 (da ben identificare) non dovranno essere realizzate perforazioni alla pavimentazione.

Gli immobili industriali ricompresi nell'area d'interesse trovano piena legittimità in vigenza delle seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Ceprano in conformità alle allora vigenti previsioni urbanistiche:

- licenza edilizia n.454 del 12.3.1975;
- licenza edilizia n.526 del 28.11.1975;
- concessione edilizia n.40 del 29.3.1980;
- concessioni edilizie n.46, n.47 e n.48 del 5.5.1980;
- concessione edilizia n.51 del 4.6.1980;
- concessione edilizia n.63 del 7.8.1980;



- concessione edilizia n.60 del 25.7.1980;
- concessione edilizia n.61 del 2.8.1980;
- concessione edilizia n.74 del 31.12.1980;
- concessioni edilizie n.85 e n.86 del 10.10.1981

Al sensi del PTPR detta area è definita come:

Tavola A - area PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA'

Tavola B - area PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (nell'area non sono segnalati vincoli).

Nel PT ASI l'area è classificata ZONA BIANCA

Nella domanda il soggetto interessato dovrà:

manifestare l'interesse alla locazione dell'intera area e/o di parte della stessa nello stato di fatto in cui si trova, che con la manifestazione di interesse s'intende accettata;
descrivere l'ipotesi di utilizzo e valorizzazione dell'area che intende sottoporre all'Amministrazione;

Impegnarsi ad eseguire le lavorazioni necessarie ed indispensabili allo svolgimento dell'attività svolta a propria cura e spesa.

Si precisa che la proposta dovrà garantire il massimo rispetto dell'ambiente e dimostrare finalità economiche, sociali ed occupazionali.

La presente indagine conoscitiva non vincola l'Amministrazione che si riserva ogni valutazione in merito alle richieste pervenute.

L'eventuale locazione è subordinata all'acquisizione da parte del locatario dei necessari nulla osta ed autorizzazioni all'esercizio dell'attività che lo stesso proporrà di svolgere.

Tutte le opere finalizzate allo svolgimento dell'attività proposta ed alla valorizzazione del complesso dismesso in località Selvapiana proposte dalla Ditta locataria, approvate dall'Ente, saranno realizzate a totale carico del locatario, così come anche qualsiasi modifica o integrazione alle stesse richieste in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo da qualsivoglia ente di controllo.

Nei gg di martedì e giovedì possono essere inoltrate richieste di chiarimenti e fissazione di sopralluogo presso gli immobili.

Per contatti : Dott. Arch. Emanuela Valentini - Responsabile del Settore Lavori Pubblici Infrastrutture e Patrimonio - Comune di Ceperano - tel. 0775/914236 - pec comune.ceprano@leonet.it;

A seguito di sopralluogo potranno essere presentate manifestazioni di interesse, redatte in lingua italiana e corredate da idonea documentazione, atta a dimostrare le finalità della richiesta.

Le stesse dovranno pervenire, in una busta sigillata, al protocollo dell'Ente entro le ore 16/05/2022.

Ceperano, lì 31/03/2022.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Dott. Arch. Emanuela Valentini

