



COMUNE DI NOCERA UMBRA

Area Servizi Tecnici

Comune di Nocera Umbra (PG)

Piazza Caprera, 5 - 06025 Nocera Umbra (PG)

PEC: comune.noceraumbra@postacert.umbria.it

P.iva: 00417870540

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'ALIENAZIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA FRAZIONE DI NOCERA SCALO (VOCABOLO "IL LAGHETTO")

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- **Visto** il vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili;
- **Vista** la Deliberazione di Consiglio Comunale **n. 44 del 20/12/2025**, con la quale sono stati approvati i criteri e i dettagli operativi per la determinazione del prezzo di cessione dei beni immobili comunali;
- **Vista** la relazione tecnico-estimativa (Perizia di Stima) redatta in data **01/09/2026** dal Tecnico dell'Area Servizi Tecnici, **Geom. Davide Frate**, con la quale è stato determinato il valore di mercato del compendio immobiliare di seguito identificato;
- **Ritenuto** di dover avviare un'indagine di mercato al fine di verificare l'esistenza di soggetti interessati all'acquisto del suddetto compendio, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento;

RENDE NOTO

Che il Comune di Nocera Umbra intende ricevere manifestazioni di interesse per l'acquisto di un compendio immobiliare (terreni) di proprietà comunale, costituito da un **Lotto Unico**, sito nella frazione di **Nocera Scalo (Loc. Vocabolo "Il Laghetto")**, censito al Catasto Terreni al **Foglio di mappa n. 106** e composto da un raggruppamento di **17 particelle complessive** (tra cui la particella principale 333 e le particelle 510, 509, 370 ed altre come da planimetria catastale allegata alla perizia).

QUADRO TECNICO E URBANISTICO DEL LOTTO UNICO

La superficie complessiva del compendio è pari a **19.916 mq**, così ripartita in base alla destinazione del PRG vigente e della perizia di stima:

1. **Quota ad Insediamenti Produttivi:** Superficie di **7.245 mq** (relativa alla porzione della particella 333).
2. **Quota a Verde di Tutela e Salvaguardia / Inedificabile:** Superficie di **12.671 mq** (comprensiva delle porzioni vincolate delle 17 particelle in elenco).

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ (Estratto dalla Perizia di Stima)

L'area è gravata dai seguenti vincoli e prescrizioni d'uso desunti dal PRG comunale e dal PTCP della Provincia di Perugia:

- **Fascia di Rispetto del Reticolo Idrografico e Rischio Idraulico (PAI):** Presenza di inedificabilità idraulica assoluta a tutela della sponda del torrente Caldognola sul margine est. La particella 333 è interessata da rischio di alluvionamento con stringenti prescrizioni costruttive (altezze di imposta, quote pavimenti e invarianza idraulica).
- **Vincolo Paesaggistico - Ambiti Fluviali (Art. 142 D.Lgs 42/2004):** L'intero compendio ricade nei 150 metri dal corso d'acqua. È obbligatorio il rilascio del parere della Soprintendenza e della preventiva Autorizzazione Paesaggistica per qualsiasi opera.
- **Vincolo di Rispetto Ferroviario (Fascia RFI):** Interessa le particelle poste a est (es. 510, 509, 370) in prossimità della stazione ferroviaria, determinandone la non edificabilità.
- **Prescrizioni PTCP (Unità di Paesaggio Codice UA: 27):** Tutela della vegetazione ripariale e obbligo di rispetto delle linee guida provinciali per i caratteri tipologici dei fabbricati, limiti cromatici, altezze e piantumazione di fasce alberate filtranti di mitigazione.

VALORE A BASE D'ASTA DELLA CESSIONE

In conformità alla Delibera di C.C. n. 44/2025, il prezzo è determinato come segue:

- Valore quota Insediamenti Produttivi (7.245 mq x 10,00 €/mq): € 72.450,00
- Valore quota Verde di Tutela e Salvaguardia (12.671 mq x 1,50 €/mq): € 19.006,50
- **VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA: € 91.456,50 (euro novantunomilaquattrocentocinquantasei/50)**

Nota: Il prezzo sopra indicato costituisce il valore del suolo nudo. Restano a totale ed esclusivo carico della ditta aggiudicataria le spese tecniche per progettazioni urbanistiche e catastali, i frazionamenti, le spese di rogito notarile e la quota proporzionale relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

1. Finalità dell'avviso

Il presente avviso ha scopo esclusivamente **esplorativo** e di indagine di mercato. Non costituisce proposta contrattuale, non vincola in alcun modo il Comune di Nocera Umbra e non avvia una procedura di gara formale. Il Comune si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare la procedura in qualsiasi momento, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, diritto o indennizzo.

2. Soggetti ammessi

Possono presentare manifestazione di interesse le persone fisiche, le persone giuridiche, le ditte individuali e le associazioni che non si trovino in condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente.

3. Modalità e termini di presentazione della domanda

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse, redatta utilizzando il modello "Allegato 1" al presente avviso, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 29/09/2026**

La trasmissione potrà avvenire con una delle seguenti modalità:

- A) **Via PEC (Posta Elettronica Certificata)** all'indirizzo istituzionale del Comune: comune.noceraumbra@postacert.umbria.it indicando nell'oggetto *"Manifestazione di interesse alienazione terreni Nocera Scalo - Vocabolo Il Laghetto"*.
- B) **Consegna a mano** direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Nocera Umbra, in busta chiusa recante la medesima dicitura.

4. Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per le finalità legate alla presente procedura.

Nocera Umbra, lì 14/09/2026

Il Responsabile del Servizio

Geom. Gianluca Fratini