

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO PUBBLICO
DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA VENDITA E/O GESTIONE DI - BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA:

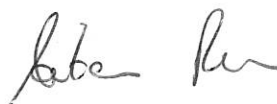
**"SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI
STABIA S.P.A. in liquidazione", in sigla S.I.N.T. S.P.A. in liquidazione**

il sottoscritto RUSSO ANTONIO Nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 10/11/1986, Codice fiscale: RSSNTN86S10C129M, residente in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) VIA BRAMBILLA 25, nella qualità di legale rappresentante pro tempore della società TENNIS TERME DI STABIA S.R.L. SPORTIVA DILETTANTISTICA, con sede in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) VIALE DELLE TERME, S.N.C. CAP 80053, numero REA NA - 989634, Codice fiscale 90053920634, indirizzo di posta elettronica certificata al quale saranno inoltrate le comunicazioni asdtcterm@pec.it

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:

1. Di essere in possesso dei requisiti necessari per contrattare con la pubblica amministrazione ed in particolare di non essere incapace a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter del codice penale
2. che non sussistono ulteriori impedimenti ex lege all'alienazione o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici e che non è stata comminata la sanzione dell'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.



3. Di essere a conoscenza dell'avviso pubblico integrale e che la presente richiesta non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo la società "SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA SPA. In liquidazione" sigla SINT SpA in liquidazione che sarà libera di seguire anche altre procedure e che la stessa società proprietaria dei beni si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza ed a suo insindacabile giudizio, il procedimento di selezione avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

4. Di essere a conoscenza che la presente dichiarazione non costituisce prova di possesso dei requisiti necessari per contrattare con la pubblica amministrazione che invece dovranno essere dichiarati dall'interessato ed accertati dalla società "SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME DI CASTELLAMMARE DI STABIA SPA. In liquidazione" sigla SINT SpA in liquidazione nei modi di legge in occasione della procedura di alienazione e/o gestione dell'immobile.

5. Di manifestare il proprio interesse **sia per l'acquisto (prima proposta) sia per la gestione (seconda proposta)** del compendio immobiliare indicato come "Area Sportiva Campi di Tennis", meglio specificata al punto C, pag. 7 dell'avviso pubblico esplorativo, come *"Area di mq 8.500,00 di forma piuttosto regolare con accesso diretto dal viale delle terme, facente parte di una particella di maggior consistenza, n. 695 foglio13, da frazionare prima dell'eventuale trasferimento, sita nel comune di Castellammare di Stabia."*, **previa migliore ridefinizione dell'area e della consistenza della particella con inclusione delle aree di accesso e delle strutture preesistenti già funzionalmente asservite alla stessa ed attualmente già condotte in locazione in uno a quelle già supra**



individuate. Il tutto meglio specificato nella piantina allegata quale parte integrante della presente proposta.

6. Di proporre rispettivamente per l'acquisto (prima proposta) e per la gestione (seconda proposta) del compendio immobiliare su descritto, quanto segue:

La presente proposta verrà formulata in via sintetica ed a seguito di lettera di invito o altra forma di trattativa prevista, secondo ulteriori secondo capitoli specifici, che qui si esemplificano uno per la manifestazione di interesse per l'acquisto del compendio immobiliare, denominata prima proposta, ed una per la gestione, denominata seconda proposta.

6.1. Prima proposta: la società Terme di Stabia s.r.l. sportiva conduce in regolare locazione ex art. 42 L. N. 392/78, giusta atto di transazione e contratto di locazione del 13.1.2011, registrato il 20.1.2011, l'area delimitata e meglio specificata nel verbale di consistenza allegato all'atto, con finalità sottese all'oggetto sociale, cioè escluso ogni scopo di lucro, ed ha per oggetto:- la pratica e la promozione di ogni attività di carattere ricreativo, culturale e sociale, finalizzata al miglioramento fisico e psichico dell'individuo;- l'esercizio e la promozione di attività sportive dilettantistiche in genere, ed in particolare la formazione, la preparazione e la gestione del tennis, compresa l'attività didattica, mediante ogni intervento ed iniziativa utile allo scopo;- l'organizzazione e l'attuazione di programmi didattici finalizzati all'avvio, all'aggiornamento ed al perfezionamento della pratica sportiva dilettantistica, amatoriale ed agonistica;- l'organizzazione e la gestione di impianti e strutture sportive di ogni tipo, palestre, piscine, campi sportivi, ecc. e dei servizi connessi, bar, ristoranti, strutture ricettive, ludoteche, ecc., proprie o di terzi, anche mediante la sottoscrizione di convenzioni con enti

pubblici e privati;- l'organizzazione e la partecipazione a manifestazioni sportive e ricreative;- la gestione di servizi di riabilitazione fisica e motoria. la societa', come da oggetto sociale, anche al fine di provvedere alla realizzazione della presente proposta, potra' accedere ai contributi nonche' ai finanziamenti agevolati previsti dalle leggi emanate ed emanande dall'unione europea, dallo stato e dagli enti locali, nonché a tutte le medesime proposta e possibilità di finanziamento garantite dagli istituti bancari e dal Credito Sportivo. La società ha inoltre, come parte integrante del suo statuto e sottese all'oggetto sociale, le norme contenute nello statuto e nei regolamenti federali e/o lo statuto e i regolamenti dell'ente di promozione sportiva nella parte relativa all'organizzazione ed alla gestione delle societa' affiliate. la societa' si è già conformata a tutte le norme ed alle direttive del CONI nonche' allo statuto ed al regolamento della federazione sportiva nazionale tennis di cui la societa' riconosce la giurisdizione sportiva e disciplinare. Ai fini dell'attuazione dell'oggetto sociale e degli scopi, la societa' potra':- compiere ogni operazione di carattere mobiliare, immobiliare e finanziario che fosse ritenuta utile, necessaria e pertinente, ed in particolare quelle relative alla costruzione, l'ampliamento, l'attrezzamento ed il miglioramento di impianti sportivi, ivi compresa l'acquisizione delle relative aree, nonche' l'acquisto di immobili da destinare ad attivita' sportive; potra' compiere operazioni ritenute pertinenti, mobiliari,immobiliari, finanziarie (non nei confronti del pubblico) e commerciali.

Nell'ambito della realizzazione di tali finalità sociali e ricreative, la società svolge l'insegnamento di discipline sportive, l'avviamento alla pratica agonistica ed amatoriale, la gestione degli impianti sportivi in dotazione con precise finalità

sociali, come già specificato al punto 4, pag. 6 del contratto ed ancor più in particolare al punto 4.3, pagg. 7 e 8 del contratto in essere.

Tale destinazione con finalità sportive e sociali verrà certamente proseguita, in caso di acquisizione della struttura, secondo le seguenti modalità, da ritenersi non esaustive ed indicative del preciso scopo per la quale si aspira all'acquisizione del compendio in oggetto:

6.1.1. Al fine di meglio perseguire l'oggetto sociale, la società si impegna a realizzare un completamento ed un miglioramento delle strutture sportive e ricettive esistenti, e delle relative strutture pertinenziali, secondo la realizzazione, nel corso degli anni corrispondenti a quelli che da qui in seguito verranno definiti come periodo di acquisizione, le seguenti strutture e/o migliorie:

Le migliorie previste sono :

- 1) Rifacimento del fondo degli attuali campi in terra rossa, con manutenzioni stagionali e straordinarie.
- 2) Rifacimento di tutto il sistema di illuminazione esterna, con tecnologia di fari a Led e relativo adeguamento dell'impianto elettrico
- 3) Rifacimento della pavimentazione in quadrotte di pietra lavica, antistante l'area ristoro e l'area reception
- 4) Rifacimento del fondo in erba sintetica, per il campo di calcio a 5, e degli spazi limitrofi.
- 5) Realizzazione di struttura reticolare spaziale, per copertura campo polivalente in cemento.
- 6) Realizzazione di campo polivalente in resina, per la scherma e per il tennis.



7) Completamento e rifinitura della struttura relativa agli spogliatoi, adiacenti i campi in terra battuta:

Rete impiantistica completa da realizzare con tubazione sottotraccia e di tutte le opere ad esse annesse, intonaci, realizzazione di massetti, posa in opera di pavimentazione e di rivestimenti, opere di controsoffittatura, pitturazione interna ed esterna, infissi interni ed esterni.

8) Adeguamento della rete fognaria.

9) Potatura stagionale degli alberi.

10) Adeguamento e manutenzione di tutte le aree esterne.

11) Adeguamento e manutenzione ordinaria della struttura in legno della hall-reception.

Costo delle opere comprese le migliorie esistenti Euro 800.000/00.

Tali opere edilizie si appalesano necessarie ed indifferibili per il corretto utilizzo della struttura, a tal fine qui si prospettano, previo rispetto dell'iter autorizzativo previsto per legge, al solo fine di permettere un corretto calcolo del prezzo ipotetico di acquisto che si indicherà in via provvisoria e non vincolante, anche al ribasso, in ragione di eventuali maggiori costi a sostenersi e non ancora preventivabili;

6.1.2. Il prezzo indicativo di acquisto, salvo ed impregiudicata ogni riserva da formularsi in ragione di eventuali costi aggiuntivi è di Euro 320.000/00 così conferiti

Euro 160.000 all'atto della stipula del contratto di alienazione;

Euro 80.000 decorso il primo anno dalla stipula del contratto di alienazione;

Euro 80.000 decorso il secondo anno dalla stipula del contratto di alienazione.

mento rateizzato è da considerarsi allo stato indifferibile, attesa la natura *no profit* della s.r.l.s., mentre si potrà agevolmente far fronte agli impegni così con il reperimento dei fondi derivanti dallo svolgimento delle attività fine si sta studiando parallelamente alla presente manifestazione di se un serio progetto di finanziamento ed accesso al credito sportivo ed altri analoghi.

Il progetto garantisce il mantenimento sia dell'attuale livello organizzativo, pari a n. 2 istruttori federali, regolarmente retribuiti, e di attività lavorative nel periodo dal 1 giugno al 31 luglio, in occasione di attività stagionali, e prevede l'incremento di una unità lavorativa per compiti di guardiania e manutenzione, inizialmente con contratto a tempo determinato part - time, data la natura stagionale dell'attività, di cui è impedita nei mesi invernali per le avverse condizioni atmosferiche, e, in seguito, all'atto dell'adeguamento degli impianti, con altra forma contrattuale, compatibile con la natura no profit della s.r.l.s. .

A ciò si aggiungono i seguenti benefit per l'amministrazione della società, che la s.r.l.s. proponente si impegna a garantire:

... a disposizione di n. 2 campi da tennis con relativo istruttore per nove mesi all'anno, due giorni a settimana per complessive 4 ore al giorno di lezione a favore delle fasce deboli della popolazione della città di Castellammare di Stabia.

nove mesi l'anno, due giorni a settimana per complessive 4 ore al giorno di lezione, secondo lo schema delle proposte didattiche alternative e di completamento dell'offerta didattica, con la presenza nelle ore scolastiche o post-scolastiche di istruttori federali abilitati per le singole discipline

3. Messa a disposizione di n 5 posti di partecipazione al campus estivo organizzato annualmente per ragazzi dagli anni 6 ad anni 12 , in forma completamente gratuita, ad eccezione delle spese di assicurazione r.c. per ogni singolo partecipante, unico costo di copertura a carico dell'amministrazione comunale.

4. In ogni caso, sarà garantita da parte di tutte le società sportive che vorranno usufruire della struttura, pena il diniego di stipula di contratto con le medesime, la stessa offerta formativa e sociale, mediante garanzia di n 5 posti per ragazzi dagli anni 6 agli anni 12 appartenenti alle fasce deboli della popolazione della città di Castellammare di Stabia, ovvero secondo ogni altro criterio di selezione su base meritocratica e/o censuaria da parte dell'amministrazione comunale.

Appare evidente che la proposta si sostanzia di più componenti economiche, sportive e sociali ciascuna delle quali contribuisce alla **determinazione del "Valore" complessivo offerto.**

Tali componenti sono:

a) Componente migliorativa, descritta al punto 6.1.1, individuata negli interventi di miglioramento strutturale della struttura sportiva che contribuiranno alla crescita del valore sportivo della struttura stessa resa disponibile alla comunità.

b) Componente Economica, descritta al punto 6.1.2. ovvero il prezzo di acquisto in termini monetari;

c) Componente sociale, descritta al punto 6.1.3, ovvero corrispettivo vitalizio in favore dell'amministrazione comunale e della comunità cittadina, individuata dalla reale disponibilità della struttura verso le esigenze della popolazione stabiese;

d) Componente occupazionale, descritta al punto 6.1.4, già in essere e foriera di ulteriori apporti, qui quantificati in via esclusivamente precauzionale, data la delicatezza del tema, ma fondamentale per il concreto sviluppo della cittadina Stabiese.

Pertanto appare evidente che l'offerta complessiva in termini economici deve essere valutata tenendo conto di tutte le componenti sinteticamente descritte.

6.2. seconda proposta: la società Terme di Stabia s.r.l. sportiva **già conduce in regolare locazione ex art. 42 L. N. 392/78, giusta atto di transazione e contratto di locazione del 13.1.2011, registrato il 20.1.2011, l'area delimitata e meglio specificata nel verbale di consistenza allegato all'atto, con finalità sottese all'oggetto sociale, meglio descritto al punto 6.2 dell'odierna proposta.**

6.2.1 La società intende in prima analisi proseguire nel rapporto in essere, anche allo spirare del termine normativamente previsto, ovvero proporre nuovo negozio giuridico di gestione del compendio immobiliare già condotto in locazione nel rispetto del bando esplorativo cui oggi si riscontra, con le seguenti modalità:

Durata contrattuale ex art. 1573 c.c. anni 30 a far data dalla stipula del contratto di locazione e gestione, con canone annuo di Euro 12.000/00;

Anticipo della somma di Euro pari a n. 2 annualità del canone;



Concessione esplicita del diritto di subaffitto ad altre associazioni sportive e dilettantistiche ovvero ad ogni altra società sportiva qualunque sia la forma sociale utilizzata.

deposito cauzionale come per legge.

Il proponente si impegna ad effettuare tutte le opere di straordinaria manutenzione agli immobili esistenti, in sostituzione del proprietario locatore, nonché ad effettuare tutte le addizioni e migliorie funzionali alla destinazione dell'immobile allo scopo prefissato, rinunciando sin d'ora a qualunque rimborso a carico del locatore e all'esporto di ogni opera effettuato.

La società proponente si impegna, analogamente a quanto già previsto nell'odierno contratto di locazione, come già specificato al punto 4, pag. 6 del contratto suindicato, ed ancor più in particolare al punto 4.3, pagg. 7 e 8 del contratto in essere, a rendere disponibili n. 2 campi da tennis con relativo istruttore per nove mesi l'anno, due giorni a settimana per complessive 4 ore al giorno di lezione a beneficio delle fasce deboli della popolazione della città di Castellammare di Stabia, come successivamente determinato dall'amministrazione comunale di Castellammare di Stabia, ovvero dei clienti e degli utenti delle strutture delle Terme di Stabia S.p.A., previa autorizzazione da esibirsi.

Tale destinazione con finalità sociali verrà certamente proseguita anche in caso di prosecuzione del rapporto in regime di locazione e/o gestione della struttura, secondo le seguenti modalità, da ritenersi non esaustive ed indicative del preciso scopo per la quale si aspira alla prosecuzione della gestione del compendio in oggetto:

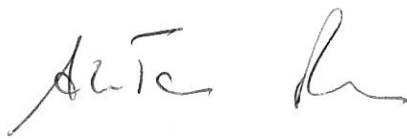
6.2.1. Messa a disposizione di n. 2 campi da tennis con relativo istruttore per nove mesi l'anno, due giorni a settimana per complessive 4 ore al giorno di lezione a beneficio delle fasce deboli della popolazione della città di Castellammare di Stabia.

6.2.2. In alternativa, a scelta dell'amministrazione comunale, messa a disposizione degli istituti scolastici cittadini di n. 2 campi da tennis con relativo istruttore per nove mesi l'anno, due giorni a settimana per complessive 4 ore al giorno di lezione, secondo lo schema delle proposte didattiche alternative e di completamento dell'offerta didattica, con la presenza nelle ore scolastiche o post-scolastiche di istruttori federali abilitati per le singole discipline

6.2.3. Messa a disposizione di n 5 posti di partecipazione al campus estivo organizzato annualmente per ragazzi dagli anni 6 ad anni 12, in forma completamente gratuita, ad eccezione delle spese di assicurazione r.c. singola, unico costo di copertura a carico dell'amministrazione comunale.

6.2.4. In ogni caso, sarà garantita da parte di tutte le società sportive che vorranno usufruire della struttura, pena il diniego di stipula di contratto con le medesime, la stessa offerta formativa e sociale, mediante garanzia di n 5 posti per ragazzi dagli anni 6 agli anni 12 appartenenti alle fasce deboli della popolazione della città di Castellammare di Stabia, ovvero secondo ogni altro criterio di selezione su base meritocratica e/o censuaria da parte dell'amministrazione comunale.

Le proposte su descritte sono subordinate al rilascio da parte della società proprietaria di ogni idonea documentazione attestante la regolarità urbanistica e l'effettiva destinazione d'uso ad area sportiva della particella a formarsi.



7. Di essere a conoscenza che la società proprietaria non è assolutamente vincolata alla presente manifestazione di interesse e che potrà in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione rinunciare alla prosecuzione della procedura senza che si possa avere alcuna Pretesa o ragione o diritto, da parte della scrivente.

8. Di essere a conoscenza che la società proprietaria dei beni, a conclusione della procedura in oggetto, potrà attivare le singole procedure per la vendita e/o gestione dei beni, nelle forme che saranno condivise con l'Ente socio e valutate più idonee al perseguimento dell'interesse pubblico sottostante ed in tutti i casi in cui, per uno stesso bene immobile, pervengano una o Più manifestazioni di interesse, si procederà con apposita procedura selettiva, a cui saranno invitati tutti i soggetti che presenteranno manifestazioni di interesse alla vendita/gestione dei beni di cui si tratta, con le modalità e nei tempi che saranno stabiliti.

9. Di essere a conoscenza che sarà l'Ente socio, in ogni caso, anche per quanto attiene alle garanzie di destinazione d'uso e di crescita occupazionale e solo nel caso in cui lo ritenga vantaggioso, nell'ambito dell'attività di liquidazione, a dettare i confini per tutti gli atti consequenziali.

10. Di essere a conoscenza che la società proprietaria nel caso di bene immobile per cui sarà pervenuta un'unica manifestazione di interesse, avvierà una trattativa con tale soggetto, anche per quanto attiene le garanzie di destinazione d'uso e di crescita occupazionale e solo nel caso in cui lo ritenga vantaggioso, nell'ambito dell'attività di liquidazione e previa intesa con l'ente socio, provvederà agli atti consequenziali.



11. Di essere a conoscenza che tutte le spese per eventuali frazionamenti e le spese per la stipula degli atti consequenziali, sono interamente a carico della scrivente.

12. Si allega, altresì, autocertificazione antimafia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 46 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e articolo 89 D.Lgs. 6.9.2011 n. 159, unitamente alla visura camerale di data non inferiore a giorni 10 di iscrizione al registro delle imprese.

13. Si allega piantina delimitante ed individuante l'area per la quale si propone la presente manifestazione di interesse da intendersi quale parte integrante della stessa.

14. Si allega altresì visura camerale storica aggiornata al 21.1.2019 come richiesto dal bando esplorativo.

Castellammare di Stabia, il 21.1.2019

In Fede

Antonio Russo

