

## FONDO i3-SILVER

### Giulianova, Lungomare Zara (Ex Colonia Marina “Rosa Maltoni Mussolini” e arenile con stabilimento balneare “Rosso di Sera”)

F10-001-TE-001(Ex Colonia) e F10-001-TE-002 (Stabilimento balneare)

INFO: [investimenti@invimit.it](mailto:investimenti@invimit.it)

#### Caratteristiche

Fondo	I3-SILVER
Ubicazione	Centrale
Superficie lorda mq	9.941 mq Ex Colonia + 74 mq Stabilimento Balneare
Stato manutentivo	Da ristrutturare
Stato Locativo	Libero

**09.02.2026** – Invimit SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del **Fondo i3-SILVER**, proprietario dell’asset sito in **Giulianova – Lungomare Zara**, rende noto di aver ricevuto una proposta con oggetto la valorizzazione dell’ex Colonia marina “**Rosa Maltoni Mussolini**” e del lido balneare “**Rosso di Sera**” antistante.

La proposta è stata oggetto di una valutazione preliminare che ne ha evidenziato la coerenza con l’interesse del Fondo a promuovere interventi di valorizzazione in linea con le esigenze del territorio, a condizioni di mercato. Ogni determinazione definitiva sarà quindi assunta all’esito del confronto competitivo e delle successive valutazioni.

**Articolazione della proposta** – la proposta reca **due elementi distinti e coordinati**:

**Elemento A – Locazione e riqualificazione del lido balneare “Rosso di Sera”.**

È prevista la locazione del lido balneare, comprensivo dello stabilimento e della concessione demaniale marittima, con obbligo di esecuzione, a carico del conduttore, degli interventi di riqualificazione da completarsi entro il **25 marzo 2026**, in conformità all’**Ordinanza TAR Abruzzo n. 234/2025**, con il seguente **canone di locazione (step rent)**

- € 6.000 – primo anno
- € 6.000 – secondo anno
- € 10.000 annui a regime dal terzo anno

La **durata della locazione del lido balneare** è limitata alla **vigenza della concessione demaniale marittima**, con l’automatica estensione in caso di proroga della stessa. Essa è, altresì, **risolutivamente condizionata per il caso in cui, in esito alla procedura di pubblicazione e confronto che si terrà al termine del periodo di esclusiva concesso al soggetto identificato** attraverso la procedura di cui al presente avviso, **si aggiudichi lo sviluppo dell’ex Colonia marina un soggetto diverso dal locatario del lido** (identificato con il presente avviso). In tali casi è comunque previsto il rimborso dei miglioramenti non ancora ammortizzati.

**Elemento B – Esclusiva per la proposta di valorizzazione della ex colonia.**

All’aggiudicatario della locazione del lido sarà riconosciuto un **periodo di esclusiva della durata di 10 mesi**, decorrente dalla sottoscrizione del contratto di locazione del lido balneare, finalizzato unicamente alla **presentazione di una proposta di valorizzazione dell’intero complesso immobiliare della ex colonia marina**.

**Tale periodo di esclusiva**, è destinato allo svolgimento delle attività propedeutiche alla formulazione della proposta (verifiche autorizzative, stima investimenti, Documento di Indirizzo Progettuale, interlocuzione con la Soprintendenza ABAP) **non comporta impegni vincolanti per il Fondo** e non attribuisce diritti di prelazione né diritti all’assegnazione dell’immobile.

Nel periodo di pubblicazione del presente avviso, Invimit SGR S.p.A. valuterà **esclusivamente offerte migliorative** delle condizioni economiche sopra indicate.

**Le offerte valutate dovranno essere coerenti con l’articolazione in due elementi dell’offerta, prevedendo necessariamente sia la locazione del lido balneare sia l’accesso a un periodo di esclusiva di 10 mesi per presentazione di una proposta di valorizzazione dell’ex Colonia.**

Il confronto competitivo — volto anche all’aggiudicazione del diritto di esclusiva (Elemento B) — si baserà esclusivamente sul miglioramento del canone annuo a regime per la locazione del lido (Elemento A), con conseguente adeguamento proporzionale delle annualità di *step rent*.

Al termine del periodo di esclusiva, la proposta potrà essere formalizzata, valutata ed eventualmente sottoposta ad una **successiva procedura di pubblicazione e confronto**, secondo le modalità che Invimit SGR S.p.A. definirà nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e tutela dell’interesse del Fondo.

La mancata presentazione di una proposta di valorizzazione per l’ex Colonia entro il termine dell’esclusiva non conferirà al conduttore alcun diritto o posizione di vantaggio, né limiterà la facoltà di Invimit SGR S.p.A. di avviare nuove e diverse iniziative per il recupero del compendio.



Ex Colonia Marina Giulianova, Lungomare Zara



Stabilimento balneare Giulianova, Lungomare Zara

#### AVVERTENZE:

In linea con il Regolamento pubblicato sul sito di Invimit SGR SpA <https://vetrinaimmobili.invimit.it/> – ferme restando le previsioni di esso qui non menzionate – il conduttore dovrà fra l’altro garantire il decoro dell’immobile e il rispetto delle autorizzazioni rilasciate, delle prescrizioni di sicurezza, delle condizioni di agibilità, degli obblighi sul rilascio di garanzie e deposito cauzionale, e degli obblighi economici contrattuali assunti per il pagamento dei canoni, per la corretta custodia del bene.

Invimit SGR si riserva, in ogni caso, la facoltà di sospendere, prorogare o interrompere in qualunque momento il confronto competitivo, senza assumersi alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti, e di non procedere all’assegnazione, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa o diritto.

Invimit SGR si riserva il diritto di modificare e/o integrare qualsiasi documento o informazione fornita, per iscritto o verbalmente, al soggetto interessato, nell’ambito del confronto competitivo.

Invimit SGR si riserva ogni valutazione in ordine alla congruità economica delle offerte, alla compatibilità di esse con i vincoli normativi e culturali, nonché con l’interesse del Fondo, restando ferma la facoltà di non procedere all’assegnazione o alla stipula, senza che ciò possa generare diritti o pretese alcuni degli offerenti.

Gli interventi di riqualificazione del lido balneare costituiscono elemento essenziale dell’offerta e dovranno essere coerenti con standard qualitativi adeguati alla localizzazione e al contesto dell’immobile, nonché idonei a garantirne il decoro, la funzionalità e la piena fruibilità. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tempistiche indicate e delle prescrizioni normative e autorizzative applicabili, restando inteso che offerte meramente migliorative sotto il profilo economico, ma non accompagnate da un adeguato livello di qualità ed eseguibilità degli interventi, potranno essere oggetto di valutazione negativa.

Il riconoscimento del periodo di esclusiva ha natura meramente funzionale e strumentale alla predisposizione della proposta e non comporta alcun obbligo, impegno o vincolo in capo al Fondo, né attribuisce diritti di preferenza, prelazione o continuità negoziale in favore del soggetto beneficiario, restando impregiudicata ogni valutazione successiva da parte di Invimit SGR S.p.A.

L’eventuale valutazione delle proposte di valorizzazione dell’ex Colonia marina, successiva al periodo di esclusiva, non sarà limitata ai soli profili economici, ma potrà tenere conto, a insindacabile giudizio di Invimit SGR S.p.A., anche della qualità complessiva delle proposte, della loro sostenibilità, della fattibilità autorizzativa e della coerenza con l’interesse del Fondo, secondo modalità che saranno eventualmente definite in una fase successiva.