

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

La Jesiservizi S.r.l., Società soggetta alla direzione e al coordinamento del Comune di Jesi quale Socio di maggioranza,

Premesso che:

- la Jesiservizi S.r.l., al fine di una più adeguata localizzazione e dimensionamento dei propri uffici amministrativi, intende individuare per gli stessi una nuova sede all'interno del territorio comunale di Jesi;
- la Jesiservizi S.r.l. non possiede spazi di sua proprietà disponibili e/o adeguati a sopperire immediatamente alle necessità sopra enunciate, rendendosi pertanto necessario indagare il mercato alla ricerca di eventuali immobili in locazione rispondenti alle esigenze della Società;
- a tale fine il presente avviso è rivolto ad acquisire da parte dei soggetti interessati manifestazioni di interesse utili a valutare/riscontrare la presenza/l'ubicazione/la disponibilità all'interno della predetta zona di un immobile da adibire a tale scopo;
- ai sensi dell'art. 56, comma 2, lett. e), del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., agli appalti *“aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;”*, non si applicano le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- a fronte di tale esplicita esclusione tuttavia, in applicazione dei principi generali del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato contenuti negli artt. 1, 2 e 3 del predetto Decreto Legislativo, pur nel regime derogatorio, Jesiservizi intende effettuare la futura *acquisizione dell'immobile in argomento sulla base di un'idonea procedura di selezione di soggetti qualificati* nel rispetto dei principi richiamati;
- il presente Avviso costituisce, pertanto, *“lex specialis”* della procedura in parola volto a garantire il regolare svolgimento della stessa, nonché il rispetto dei suddetti principi e, al contempo, costituisce un invito a manifestare e non un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ex art. 1336 C.C.;
- il presente Avviso è da intendersi, altresì, finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di Soggetti potenzialmente interessati e, le predette manifestazioni di interesse, avranno solo ed esclusivamente lo scopo di comunicare alla Jesiservizi S.r.l. la disponibilità ad essere invitati;
- si precisa sin d'ora che la Jesiservizi S.r.l. è interessata unicamente ad acquisire in locazione l'immobile e, pertanto, eventuali offerte di vendita non verranno prese in considerazione; inoltre, non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari;
- la Jesiservizi S.r.l. si riserva a suo insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito alla locazione di alcun immobile, senza che ciò comporti alcun diritto in capo ai Soggetti che avranno presentato la manifestazione di interesse, così come la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. La Jesiservizi S.r.l. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Jesiservizi alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Jesiservizi, a qualsiasi titolo;
- la Jesiservizi S.r.l. potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente e, al tempo stesso, si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di locazione per nessuno degli immobili eventualmente proposti qualora dovesse ritenere che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze. Allo stesso modo la Jesiservizi S.r.l. si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

Tutto ciò premesso, pubblica il presente avviso a manifestare interesse.

1. Amministrazione aggiudicatrice.

Jesiservizi S.r.l., Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Jesi quale Socio di maggioranza, di seguito denominata Jesiservizi, sede legale in Piazza Indipendenza n. 1 - CAP 60035 Jesi (AN), Sede Amministrativa: Piazza Della Repubblica, 1/a – pec: jesiservizi@pec.it – sito internet: www.jesiservizi.it.

2. Caratteristiche dell'immobile.

Gli immobili che verranno offerti dovranno presentare i requisiti seguenti:

a) Localizzazione:

- a.1. Nel territorio del Comune di Jesi;
- a.2. logicamente servita ed idonea a permettere la facile accessibilità e fruizione da parte del personale e dell'utenza;
- a.3. posto al piano terra o al piano primo;

b) Superficie complessiva: compresa tra un minimo di 250 mq ed un massimo di 400 mq;

c) Destinazione d'uso idonea per la realizzazione di uffici: la destinazione d'uso richiesta per l'immobile oggetto di ricerca è quella prevista per lo specifico uso secondo la normativa di settore vigente. In alternativa qualora l'immobile proposto nella manifestazione d'interesse allo stato attuale presenti una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione;

d) Categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso suddetta: qualora l'immobile dovesse presentare una destinazione d'uso compatibile con quanto richiesto al punto c) ma presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione;

e) Condizioni attuali dell'immobile: non verranno presi in considerazione immobili che necessitino di radicale ristrutturazione/ adeguamento/ miglioramento;

f) Caratteristiche tecniche dell'immobile: nell'individuazione dell'immobile verranno valutate le infrastrutture impiantistiche presenti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, aspirazione, illuminazione, impianto elettrico, rete dati, ecc.). Nell'ottica del contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, verranno valutati i seguenti aspetti:

- f.1. Un minimo di 8 locali;
- f.2. Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;
- f.3. Caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere il personale che lavorerà all'interno dell'Immobile. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere preferibilmente realizzato con lampade ad alta efficienza energetica.
- f.4. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente.

3. Valore dell'offerta ed effettiva disponibilità dell'immobile.

Da una stima orientativa di mercato fatta dalla Jesiservizi sulla base degli ultimi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente ai costi a metro quadro degli immobili commerciali nella predetta zona, l'importo per la successiva offerta del canone annuo di locazione dell'immobile, al netto delle imposte ove dovute, non potrà superare il valore di € 26.000,00.

Si precisa inoltre che il soggetto interessato, oltre ad indicare la propria richiesta per la fornitura, dovrà indicare anche i valori, di massima, riferiti al costo ordinario di condominio (se presente), quote millesimali; dovrà inoltre indicare gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria eventualmente a carico del conduttore già pianificati e/o ritenuti necessari.

Saranno valutate anche offerte economiche di contratti di locazione con canone full-service (comprensivo di spese condominiali, per consumi energetici, pulizie, ecc.).

Gli immobili offerti dovranno essere immediatamente disponibili, non locati, non occupati, nonché liberi da vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile.

4. Requisiti soggettivi dei potenziali offerenti interessati.

Possono presentare manifestazione di interesse sia persone fisiche che giuridiche che rispondano a quanto di seguito specificato:

- a) Abbiano la disponibilità dell'immobile a titolo di piena proprietà dell'immobile e ne abbiano altresì il possesso; qualora il Soggetto proponente non abbia il possesso dell'immobile, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisire il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione. In caso contrario questo non potrà essere stipulato;
- b) Siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 94-95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Si precisa inoltre che non saranno ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

L'immobile potrà appartenere anche a più proprietari, purché prima di presentare domanda di partecipazione abbiano sottoscritto un accordo in tal senso, allegandone copia alla domanda stessa.

I soggetti interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra Organi di vertice e/o dipendenti della Jesiservizi che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno e i soggetti di seguito specificati:

- La persona fisica titolare del diritto di proprietà ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile;
- I soci che detengano il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile;
- Gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile o degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

5. Manifestazioni di interesse.

I potenziali offerenti/soggetti interessati possono presentare alla Jesiservizi la manifestazione d'interesse in relazione all'immobile che presenti le caratteristiche richieste nel presente avviso.

La manifestazione di interesse potrà essere redatta avvalendosi dell'Allegato A denominato "Istanza di manifestazione di interesse" che dovrà essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile, nonché corredata da un documento di identità in corso di validità nel caso in cui la sottoscrizione non sia effettuata con firma digitale.

Inoltre, al suddetto Allegato A, dovranno essere allegati tutti i documenti elencati all'art. 7 e 8 del presente avviso. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato fra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

I soggetti interessati devono indicare nella manifestazione d'interesse uno o più referenti specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un contatto telefonico al fine di poter essere contattati dalla Jesiservizi per qualsivoglia chiarimento venisse ritenuto necessario.

6. Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse e scadenze da rispettare.

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse al seguente indirizzo pec: jesiservizi@pec.it entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **10.04.2025**.

7. Documentazione tecnica richiesta.

Con riferimento all'immobile incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

- produrre una relazione generale dell'immobile stesso che contenga:
 - ✓ una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
 - ✓ una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - ✓ una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;

- produrre una documentazione fotografica dell'immobile;
- produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto", nonché le "sezioni" e i "prospetti".

La documentazione di cui sopra viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.).

Qualora essa sia allo stato in tutto o in parte indisponibile, la Jesiservizi si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di integrare la documentazione mancante.

8. Documentazione amministrativa richiesta.

Ciascun soggetto interessato dovrà fornire:

- ✓ copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- ✓ dichiarazione relativa alla insussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili;
- ✓ dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di locazione;
- ✓ visura catastale e correlate planimetrie catastali con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale;
- ✓ copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili;
- ✓ certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili;
- ✓ certificato di prevenzione incendi ove previsto;
- ✓ dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- ✓ attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico;
- ✓ dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. n. 81/2008);
- ✓ dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (ex art. 7 del D.M. 37/2008), scariche atmosferiche, termico, idrico, adduzione gas.

9. Richieste di chiarimenti.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti potranno essere indirizzate all'indirizzo pec di cui al punto 6 nonché al seguente indirizzo mail jesiservizi@comune.jesi.an.it entro le ore 12:00 del **02.04.2025**.

10. Svolgimento della procedura.

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del termine di cui al punto 6, ove la Jesiservizi dovesse ritenere rispondente alle proprie esigenze più di un immobile tra quelli che verranno proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i relativi proprietari finalizzate all'indicazione delle condizioni definitive di contratto ed all'individuazione della possibile migliore proposta, nonché di rivolgersi a periti di propria fiducia per valutare l'effettivo stato e le caratteristiche dichiarate dell'immobile.

La Jesiservizi inoltre si riserva sin d'ora la facoltà di procedere con sopralluoghi sugli immobili che valuterà di proprio interesse al fine di individuare l'immobile che verrà ritenuto il più idoneo a soddisfare il proprio fabbisogno, compatibilmente con le risorse disponibili.

In esito alla trattativa si procederà alla stipula di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo ai sensi della L. 392/1978 della durata di 6 anni, contenente tutte le clausole pattuite. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, la Jesiservizi si riserva di revocare ogni eventuale accordo sopravvenuto e, laddove decidesse di procedere in tal senso, il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le eventuali spese sostenute e documentate dalla Jesiservizi, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

La Jesiservizi evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

In caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà inoltre fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato

ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

I Soggetti interessati prendono atto sin d'ora del fatto che, mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, essa non vincola la Jesiservizi fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti della Società.

11. Comunicazione di avvio del procedimento e Responsabile del procedimento.

Il presente avviso costituisce ad ogni effetto comunicazione di avvio del procedimento, una volta che sia intervenuta l'atto di adesione del candidato attraverso presentazione della domanda di ammissione alla selezione.

A tutti gli effetti del presente avviso pubblico è individuato quale Responsabile del procedimento selettivo, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 241/90 e s.m.i. il dott. Enrico Alberto Scarlato, il quale, per eventuali informazioni, potrà essere contattato dagli aspiranti candidati dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, al numero 0731-538233 o tramite e-mail a: jesiservizi@comune.jesi.an.it

12. Trattamento dati personali.

Il trattamento dei dati personali contenuti nella domanda di partecipazione alla presente Manifestazione di interesse sarà improntato ai principi previsti dal D. Lgs. 101/2018 e dal GDPR di cui si riportano le seguenti informazioni: i dati forniti da ciascun Operatore economico saranno trattati anche con strumenti elettronici per procedere ai necessari adempimenti e verifiche, finalizzati alla redazione dell'elenco degli Operatori economici da invitare per la specifica richiesta alla quale è riferita. Ai sensi dell'art. 35, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 36/2023 l'elenco dei soggetti che hanno manifestato interesse e di quelli da invitare non saranno pubblicati;

Ai sensi dell'art. 35 comma 3 del D.Lgs. 36/2023 fino alla conclusione delle fasi o alla scadenza dei termini di cui al comma 2 gli atti, i dati e le informazioni non possono essere resi accessibili o conoscibili.

il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di cui al presente Avviso Pubblico, l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione d'ufficio dalla procedura stessa;

il titolare del trattamento è Jesiservizi S.r.l.;

il responsabile della protezione dei dati è Morolabs srl.

Oltre a quanto sopra indicato si assicura altresì, ai sensi del Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (2016/679), che tutti i trattamenti di dati saranno improntati ai principi previsti dal GDPR, con particolare riguardo alla liceità, correttezza e trasparenza dei trattamenti, all'utilizzo dei dati per finalità determinate, esplicite, legittime, in modo pertinente rispetto al trattamento, rispettando i principi di minimizzazione dei dati, esattezza, limitazione della conservazione, integrità e riservatezza, responsabilizzazione (ex art. 5 del Regolamento).

I soggetti cui si riferiscono i dati personali, nella loro qualità di interessati, hanno il diritto in qualunque momento di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, godono altresì dei diritti di cui alla sezione 2, 3 e 4 del capo III del GDPR (UE) 2016/679 (per esempio chiedere al titolare del trattamento: l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi; la limitazione del trattamento che lo riguardano; di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati).

L'interessato ha inoltre, in ogni momento, sempre il diritto di:

revocare il consenso in qualsiasi momento senza tuttavia pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca. In tal caso, non saranno raccolti ulteriori dati che lo riguardano, ferma restando l'utilizzazione di quelli eventualmente già raccolti per determinare, senza alterarli, i risultati della ricerca o di quelli che, in origine o a seguito di trattamento, non siano riconducibili a una persona identificata o identificabile;

proporre reclamo a una autorità di controllo.

In merito all'esercizio di tali diritti, l'interessato può rivolgersi al titolare del trattamento.

Jesi, 25/03/2025

Jesiservizi S.r.l.
l'Amministratore Unico
F.to dott. Gianluigi Paoletti