



INVITO A MANIFESTARE INTERESSE  
INDAGINE DI MERCATO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE IN  
MACERATA DA DESTINARE A SEDE DELLA AST DI MACERATA

**CIG: Z1F3AD63CF**

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE
3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI
4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
6. CHIARIMENTI
7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA
8. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
9. CONSEGNA DEI LOCALI
10. VARIE
11. ALLEGATI

## 1. INTRODUZIONE

L'Ast di Macerata è interessata **a locare uno o piu' immobili**, fino ad un massimo di 2 (due), da acquisire, in locazione, ai sensi degli articoli 1571 e segg. del Codice Civile, quale sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi dell'Azienda Sanitaria Territoriale di Macerata.

Il contratto di locazione avrà la durata di 6 anni.

A tal fine, in attesa del riscontro da parte dell'Agenzia del Demanio alla richiesta di disponibilità di immobili pubblici idonei giusta nota prot. n. 35716 del 03.04.2023, si avvisa che si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a locare alla scrivente AST un immobile avente le caratteristiche indicate nel presente invito e nel capitolato tecnico allegato (all. 1).

Si precisa sin d'ora che l'AST è interessata unicamente a locare un immobile. Eventuali offerte di compravendita di immobili non saranno prese in considerazione.

L'AST si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo, l'AST si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

## 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Come meglio specificato nel documento denominato "*Capitolato tecnico*" allegato al presente invito (*All. 1*), gli immobili offerti all'AST dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) localizzazione nel territorio del Comune di Macerata, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale;
- b) dimensioni: superficie tra un minimo di 3.340 mq ed un massimo di mq. 3.700

## 3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "*Soggetti Interessati*") che:

- a) abbiano la disponibilità dell'immobile ovvero degli immobili (massimo 2) presentati nella manifestazione d'interesse a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso; qualora un Soggetto interessato non abbia il possesso dell'immobile o degli immobili indicati nella manifestazione d'interesse, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisirne il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato.
- b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016;
- c) producano la documentazione e le dichiarazioni di cui al punto 8) del capitolato tecnico (all. n.1).

La azienda sanitaria, qualora la documentazione non sia completa, attiva il soccorso istruttorio, assegnando 10 giorni per la produzione della documentazione mancante.

Non sono ammesse manifestazioni di Interesse per conto di soggetti terzi.

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:

a) organi di vertice o dipendenti dell'AST 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*

b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche *prò quota*) dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori,

*ovvero*

c) i soci che detengano il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'Immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili,

*ovvero*

d) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'Immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

#### 4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati possono presentare all'AST la manifestazione d'interesse in relazione a uno o più immobili (massimo 2) che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico. La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (*All. 2*). Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili indicati nella manifestazione d'interesse. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra 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 - che potranno essere contattati dall'AST per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

#### 5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse al seguente indirizzo pec: [ast.macerata@emarche.it](mailto:ast.macerata@emarche.it), entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 31/05/2023 allegando la documentazione elencata al punto 8) del capitolato tecnico (all. n.1)

<b>IL CANONE DI LOCAZIONE NON DEVE ESSERE INDICATO</b>
--

Sull'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente frase "INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE SEDE AMMINISTRATIVA"

#### 6. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate - oltreché all'indirizzo pec di cui al precedente paragrafo - anche alla Dr.ssa Cristiana Valerii, al seguente indirizzo email: [cristiana.valeri@sanita.marche.it](mailto:cristiana.valeri@sanita.marche.it), entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 15/05/2023.

#### 7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Le Proposte regolarmente pervenute saranno valutate da una Commissione, composta di 3 membri, nominata dall'amministrazione sanitaria dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle istanze.

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove la Commissione di tecnici nominata, ritenesse di proprio interesse uno o più immobili tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto interessato e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto interessato, al fine di verificare - in conformità a quanto previsto nel documento denominato "Capitolato tecnico" allegato al presente invito (All. 1), ivi compresi i criteri di preferenza ivi previsti - quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo. L'AST si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati, così come si riserva di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

Soltanto successivamente al proprietario dell'immobile prescelto sarà richiesto di esprimere l'offerta economica e dunque il canone di locazione al mq.

Il corrispettivo (canone) proposto per la locazione dell'immobile oggetto della proposta contrattuale, non è definitivo ma dovrà essere sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio/Agenzia delle Entrate. Qualora la congruità espressa dalla Agenzia del Demanio/Agenzia delle Entrate dovesse risultare inferiore all'importo offerto dalla Proprietà, l'Azienda Sanitaria acquisirà l'accettazione di detto importo al quale si applicherà la ulteriore riduzione del 15%. La mancata accettazione del canone congruito ridotto ulteriormente del 15% comporta l'impossibilità di stipulare il contratto. In caso di mancato adeguamento, la AST si riserva la facoltà di procedere, in progressione, alla valutazione di congruità del corrispettivo proposto per la locazione dal proprietario dell'immobile valutato più idoneo fra tutti gli altri proposti.

Il Proprietario dell'immobile prescelto dovrà produrre, a sue spese, una perizia di stima del valore locativo proposto per l'immobile sottoscritta da tecnico professionista abilitato.

#### 8. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Dopo aver verificato la congruità del canone offerto ed aver praticato la successiva riduzione del 15% del canone congruito, si procederà alla stipula del contratto di locazione.

#### 9. CONSEGNA DEI LOCALI

L'immobile dovrà essere consegnato alla AST, pronto all'uso senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente con l'eventuale possibilità di richiedere modesti e necessari adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche dell'Amministrazione, nel termine massimo di 90 giorni decorrenti dalla data di stipula del contratto. L'obbligo di pagamento del canone di locazione inizia a decorrere dalla data di consegna dei locali.

#### 10. VARIE

10.1. Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art.* 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per l'AST alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'AST, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'AST, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti alla selezione per il solo fatto di avere manifestato interesse.

10.2. L'AST si riserva di richiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

10.3. Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come

modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è l'AST di Macerata, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Con la presentazione della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante del Soggetto interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano. Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'AST per le finalità sopra descritte.

10.4. Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del TAR Marche.

## 11. ALLEGATI

Allegato 1: capitolato tecnico;

Allegato 2: modello di manifestazione d'interesse.

Macerata li 19/04/2023

F.to IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr.ssa Cristiana Valerii