AVVISO
INDAGINE DI MERCATO

PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A
"ARCHIVIO DOCUMENTALE GENERALE E MAGAZZINO" NEL COMUNE DI MACERATA
CIG B79E5ED378

1. INTRODUZIONE

Questa AST è interessata alla locazione di un immobile da destinare a "Archivio documentale generale e magazzino" nel Comune di Macerata.

A tal fine, in data 15.05.2025 con nota prot. n. 57739, ha richiesto all'Agenzia del Demanio la disponibilità di immobili pubblici idonei allo scopo, che, giusto riscontro prot. 68656 del 10.06.2025, sono risultati assenti.

Si intende dunque realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a locare, alla scrivente AST, immobili aventi le caratteristiche indicate nel presente invito (cfr atto DIR_AST MC n. 31 del 10.07.2025)

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, 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

Superficie complessiva (utile): 1300- 1350 mq
Nell'immobile devono trovare capienza i seguenti spazi come segue:

n. 1 Ambiente di almeno 650 mq. per l'archivio cartaceo documentale
n. 1 Ambiente di almeno 650 mq. per il deposito di materiale (mobilio, attrezzature, ecc…)
Servizio igienico

Altre caratteristiche:

Distanza max di 3 km dal complesso denominato "ex CRAS" in Macerata largo belvedere Raffaello Sanzio.	si
I due ambienti, per esigenze funzionali (praticità, facilità di accesso, utilizzo e manutenzione) dovranno essere adiacenti o situati all'interno del medesimo complesso immobiliare.	si
Certificato di prevenzione incendi con compartimentazione – REI 120 - per la porzione destinata ad archivio documentale cartaceo.	si
Certificato di prevenzione incendi con compartimentazione – REI 60 - per la porzione destinata a magazzino aziendale (beni mobili, attrezzature, ecc.).	si
Assenza di barriere architettoniche	si
Facilità di accesso con automezzi anche di piccole dimensioni	si
Adeguato numero di parcheggi in prossimità	si
Impianto elettrico a norma	si
Impianto idrico	si
Rete dati (preferibilmente in fibra ottica)	si
Impianto di riscaldamento	si

Impianto di raffrescamento	si
Impianto telefonico	si

L'AST potrà prendere in considerazione anche porzioni di immobili, purché in possesso delle caratteristiche specificate nel presente invito e nel capitolato tecnico.

3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

3.1. 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 o porzioni di immobili 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. 90 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023;

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

3.2. 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 porzione di immobile, 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.

3. DURATA DELLA LOCAZIONE: 6 anni rinnovabili previo atto espresso.

4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati possono presentare all'AST la manifestazione d'interesse in relazione a un immobile che presenti le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico.

La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (Mod. "A") Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di 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. La manifestazione di interesse deve riportare l'impegno ad opzionare in caso di aggiudicazione della procedura il non assoggettamento a IVA del contratto di locazione.

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, **entro e non oltre il giorno 26.07.2025**. All'istanza deve essere allegata la documentazione indicata al punti 6) del capitolato tecnico.

Sull'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente frase "INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A ARCHIVIO DOCUMENTALE GENERALE E MAGAZZINO NEL COMUNE DI MACERATA"

CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate - oltreché all'indirizzo PEC di cui al precedente paragrafo – c.a. dr.ssa Liliana Grassetti e Arch. Ernesto Tambroni Armaroli (cfr nota 2914094/2025) ai seguenti rispettivi indirizzi email: liliana.grassetti@sanita.marche – ernesto.tambroni armaroli@sanita.marche.it, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 21.07.2025.

4. CRITERIO DI SELEZIONE

L'immobile sarà scelto sulla base dei seguenti criteri di selezione esposti in ordine decrescente di importanza:

Ubicazione dell'immobile e disponibilità di parcheggi	Collocazione dell'immobile, avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria, ubicato in area limitrofa alla sede storica dell'Azienda Sanitaria sita in Belvedere R. Sanzio n. 1 – Ex Cras - in prossimità delle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da ve di comunicazione stradale, dotato di parcheggi pubblici/privati
Caratteristiche dell'immobile	Migliore stato di conservazione, caratteristiche tecniche e dimensionali, flessibilità distributiva, finiture, assenza o limitatezza di spazi condominiali, classe energetica.
Consegna dell'immobile	Avuto interesse dell'azienda sanitaria alla pronta disponibilità dell'immobile

Canone di locazione	Canone offerto. Si rammenta che la proposta di canone deve risultare in linea con i valori OMI per la zona ove è ubicato l'immobile. Al canone congruito dall'Agenzia del Demanio o da altro Ente Regionale di riferimento si applica la ulteriore riduzione del 15 per cento (legge 7 agosto 2012 n 135).

5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove l'AST ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o porzioni d'immobili) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto interessato, anche sviluppando - o commissionando a terzi - studi di *space planning,* 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 qui previsti - quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.
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.

6. VARIE

6.1. 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.

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.

6.2. 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.

6.3. Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/201 8 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 che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e 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 *pro tempore* 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.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Macerata.
L' AST si riserva di:

- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente avviso, fino alla pronuncia

dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;

- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento;
- la documentazione presentata dai Proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento;
- procedere alla conclusione del contratto anche quando sia stata presentata una sola offerta;
- ogni utile comunicazione avverrà via PEC/mail all'indirizzo comunicato dal proponente nella istanza .

U.O.C. Patrimonio Nuove Opere e Attivita' Tecniche
IL DIRIGENTE/RUP
Arch. Ernesto Tambroni-Armaroli

Tambroni Armaroli
Ernesto
11.07.2025 15:04:03
GMT+02:00

ALLEGATI
Capitolato tecnico e Mod. "A"

MOD A

IN BOLLO DA € 16,00

ALLA AST di MACERATA
VIA ANNIBALI 31/L
PIEDIRIPA DI MACERATA – 62100
Pec: ast.macerata@emarche.it

OGGETTO - Procedura ad evidenza pubblica per la locazione passiva di un immobile, da adibire a "ARCHIVIO DOCUMENTALE GENERALE E MAGAZZINO" NEL COMUNE DI MACERATA.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
Ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N. 445

Il sottoscritto

Nato a Prov. il

Per le Società:

In qualità di (carica sociale)

della società

con sede legale in Via/Piazza n.

Città Prov.

Codice fiscale P. IVA

Per le Persone Fisiche:

residente in Via/Piazza n.

Città

Prov.

Codice fiscale

P. IVA

C H I E D E

di essere ammesso alla procedura ad evidenza pubblica per la locazione passiva di un immobile così come descritto in oggetto

D I C H I A R A

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci:

a) i soggetti legittimati a presentare la proposta contrattuale sono i seguenti:.....

b) il possesso dei requisiti soggettivi richiesti per presentare istanza secondo quanto previsto al punto 3) dell'invito a manifestare interesse;

c) i dati catastali ed identificativi dell'immobile offerto in locazione sono i seguenti:

Dati identificativi dell'immobile/immobili oggetto della proposta contrattuale

---

---

d) Titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale sull'immobile/immobili oggetto della Proposta):

---

e) l'impegno del/i Proponente/i a concedere in locazione, per la durata di 6 anni rinnovabile dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, l'immobile/immobili oggetto della proposta contrattuale e a mantenere fermi ed irrevocabili tutti gli impegni contenuti nella Proposta fino alla data di stipulazione di detto contratto;

f) di acconsentire al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetto del D.Lgs. 30 giugno 2006 n. 196, di essere a conoscenza che i dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione sanitaria esclusivamente nel procedimento avviato con l'Avviso pubblico;

g) Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica

Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata o in mancanza altro indirizzo di posta elettronica, numero di fax e recapito telefonico, al quale l'Amministrazione può indirizzare tutte le comunicazioni. Il/i proponente/i deve/devono impegnarsi a confermare l'avvenuta ricezione delle comunicazioni inviate con posta elettronica o fax.

Telefono _____ Fax _____

E mail _____

PEC _____

Codice fiscale _____ P. IVA _____

h) la disponibilità del proponente a consegnare l'immobile/immobili successivamente alla data dell'accettazione della Proposta contrattuale definitiva, in pendenza di stipulazione del contratto di locazione (*barrare tale dichiarazione nel caso di non disponibilità alla consegna in pendenza di stipulazione del contratto);*

i) di impegnarsi a consentire l'accesso all'edificio/edifici oggetto della proposta contrattuale, anche in caso che gli stessi siano occupati da terzi;

j) di impegnarsi a opzionare, in caso di aggiudicazione della procedura, il non assoggettamento a IVA del contratto di locazione.

OFFRE IL SEGUENTE CANONE AL MQ/MESE:

_____ € _____ *(in cifre)*

diconsi _____ *(in lettere)*;

Data ……..

Firma

……

IN CASO DI PIU' PROPONENTI LE DICHIARAZIONI DEVONO ESSERE PRODOTTE DA CIASCUN PROPONENTE

Allegare

- *fotocopia non autenticata del mio documento di identità.*
- *Documentazione tecnica prevista al punto 8) del capitolato tecnico*
- *Documentazione amministrativa prevista al punto 9) del capitolato tecnico*