



AVVISO INDAGINE DI MERCATO

PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITA' SANITARIA AMBULATORIALE NEL COMUNE DI CORRIDONIA CIG B6D6894A90

1. INTRODUZIONE

Questa AST è interessata alla locazione di un immobile da destinare ad attività sanitaria ambulatoriale nel Comune di Corridonia.

A tal fine, in data 20.03.2025 con nota prot. n. 34568, ha richiesto all'Agenzia del Demanio la disponibilità di immobili pubblici idonei allo scopo, che, giusto riscontro prot. 46258 del 16.04.2025, 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 (atto Dirigente AST n. 23 del 07.05.2025)

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): 250 circa

Nell'immobile devono trovare capienza i seguenti spazi come segue:

SUPERFICIE COMPLESSIVA (utile) circa 250 mq
n. 7 locali da adibire ad ambulatori ed uffici (minimo mq. 16 ciascuno)
n. 1 locale per fisioterapia (circa mq. 25)
n. 3 locali per archivio/deposito
Servizi igienici (anche per disabili) per personale e dipendenti

Altre caratteristiche:

Assenza di barriere architettoniche	sì
Adeguate numero di parcheggi in prossimità	sì
Impianto elettrico a norma	sì
Rete dati (preferibilmente in fibra ottica)	sì
Impianto di riscaldamento	sì
Impianto di raffrescamento	sì
Impianto telefonico	sì

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 *pro 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 con possibilità di recesso con preavviso di n. 6 mesi per entrambe le parti.

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 le ore 18.00 del giorno 31 maggio 2025. All'istanza deve essere allegata la documentazione indicata al punto 6) del capitolato tecnico.

Sull'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente frase "LOCAZIONE COMUNE DI CORRIDONIA - INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITA' SANITARIA AMBULATORIALE"

CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti debbono essere indirizzate all'indirizzo PEC di cui al precedente paragrafo entro e non oltre le ore 18.00 del giorno 26 maggio 2025, evidenziando nell'oggetto la seguente dicitura: ***"Locazione Comune di Corridonia - richiesta informazioni/chiarimenti"***.

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 a locare un immobile ubicato in area limitrofa al presidio ospedaliero, in prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale, dotato di parcheggi pubblici/privati per gli studenti e per il personale scolastico.
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. 101/2018 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 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 .

IL DIRETTORE
U.O.C. Patrimonio Nuove Opere e Attività Tecniche
Ing. Fulvia Dini

ALLEGATI
Capitolato tecnico e Mod. “A”