

## AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO PER L'ACQUISTO 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. intende acquisire da parte dei soggetti interessati, manifestazioni di interesse utili a valutare/riscontrare la presenza/l'ubicazione/la disponibilità nel territorio del Comune di Jesi o in quelli limitrofi, di un immobile da adibire a "Cucina Unica Centralizzata" per l'esecuzione del servizio della refezione scolastica;
- ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016 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. 50/2016 e ss.mm.ii. ma, a fronte di tale esclusione generale dall'obbligo della gara d'appalto sussiste, tuttavia, l'obbligo generale contenuto nell'art. 4 del predetto Decreto Legislativo di rispettare, anche per i contratti esclusi, i "*principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*"; di conseguenza, pur nel regime derogatorio, la futura ed eventuale acquisizione dell'immobile in argomento dovrà essere effettuata sulla base di un'ideale procedura di selezione di Soggetti qualificati nel rispetto dei principi richiamati dall'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- il presente Avviso costituisce, pertanto, "*lex specialis*" della presente procedura 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 un immobile a titolo di piena proprietà e, pertanto, eventuali offerte di locazione 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 all'acquisto di alcun immobile, senza che ciò comporti alcun diritto in capo ai Soggetti che avranno presentato la manifestazione di interesse;
- 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 all'acquisto di alcun immobile tra quelli 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.

### 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](http://www.jesiservizi.it).

### 2. Caratteristiche dell'immobile.

Le caratteristiche dell'immobile oggetto di ricerca vengono meglio specificate nell'Allegato A al presente avviso, denominato "Capitolato tecnico" e, ad ogni modo, gli immobili che verranno offerti dovranno presentare i requisiti seguenti:

- a) Localizzazione: in zona logisticamente servita ed attrezzata baricentrica rispetto ai punti di somministrazione (scuole primarie ed elementari del Comune di Jesi) e comunque tale da consentire la distribuzione dei pasti nei punti di somministrazione entro un tempo massimo di 20 minuti (tempo di percorrenza stradale calcolato con Google Maps);
- b) Superficie complessiva: dovrebbe essere compresa preferibilmente tra superficie compresa tra un minimo di 500 mq ed un massimo di 700 mq, idonea e sufficiente alla preparazione di circa 2500 pasti/turno giornalieri, nonché comprensiva di uno spazio adeguato di carico/scarico per la movimentazione delle derrate e la distribuzione dei pasti;
- c) Destinazione d'uso idonea per la realizzazione di una cucina mensa: la destinazione d'uso richiesta per l'immobile oggetto di ricerca quella prevista per il predetto uso secondo la normativa di settore vigente; in alternativa qualora l'immobile che verrà 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 compravendita;
- 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 preliminare di compravendita;
- e) Condizioni attuali dell'immobile: non verranno presi in considerazione immobili bisognosi di radicale ristrutturazione/ adeguamento/ miglioramento;
- f) Tipologia di immobile oggetto di ricerca:  
In un'ottica di *favor participationis* che consenta alla Jesiservizi di valutare il maggiore e più ampio numero di opportunità, i soggetti interessati potranno proporre:
  - f.1. Immobili rispondenti alle caratteristiche sopra elencate che siano idonei e potranno essere adibiti a "Cucina Unica Centralizzata" per l'esecuzione del servizio di preparazione e distribuzione pasti per la refezione scolastica;
  - f.2. Immobili di cui al punto f.1 che i soggetti interessati si impegnano ad attrezzare come "Cucina Centralizzata" nel rispetto di quanto previsto dal Capitolato tecnico, con equipaggiamenti esclusivamente nuovi e prodotti da primarie imprese di ristorazione collettiva;
  - f.3. Immobili già provvisti delle attrezzature adeguate nuove e/o usate ma in buono stato di conservazione per l'esecuzione del suddetto servizio e prodotte da primarie imprese di ristorazione collettiva.

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

Da una stima orientativa di mercato fatta dalla Jesiservizi, l'importo per la successiva offerta della fornitura dell'immobile, al netto delle imposte ove dovute, non potrà superare le soglie di seguito specificate:

- Per l'immobile di cui al punto f.1 l'offerta di acquisto non dovrà superare l'importo di € 550.000,00;
- Per l'immobile di cui al punto f.2, l'offerta di acquisto non dovrà superare l'importo di € 750.000,00;

- Per l'immobile di cui al punto f.3, l'offerta di acquisto non dovrà superare l'importo di € 700.000,00;

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

#### **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 che verrà presentato nella manifestazione di interesse a titolo di proprietà e ne abbiano altresì il possesso;
- b) Siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i:

Si precisa inoltre che non saranno 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 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 nonché nell'Allegato A "Capitolato tecnico".

La manifestazione di interesse potrà essere redatta avvalendosi dell'Allegato B 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 che verrà indicato nell'istanza predetta, nonché corredata da un documento di identità in corso di validità.

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 digitalmente 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 ritenuta 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](mailto:jesiservizi@pec.it) entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 21.06.2021.

Si precisa sin d'ora che per i soggetti che intendono manifestare interesse per una delle tre tipologie dovranno essere disponibili a sottoscrivere il contratto preliminare di vendita entro il mese di agosto 2021.

Inoltre, nel caso in cui l'immobile offerto sarà riconducibile:

- alla tipologia f.1, dovrà essere reso disponibile con tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente e debitamente ristrutturato, entro il mese di dicembre 2021;
- alle tipologie f.2 ed f.3, dovrà invece essere reso disponibile e completamente arredato entro il mese di febbraio 2022;

Si precisa altresì che l'immobile finito dovrà essere collaudato entro il mese di giugno 2022, mentre ad inizio di **luglio 2022**, è previsto il rogito notarile e la voltura delle utenze alla Jesiservizi.

## **7. 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 [e.scarlato@comune.jesi.an.it](mailto:e.scarlato@comune.jesi.an.it) entro le ore 13:00 del 16.06.202.

## **8. 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 nonché di rivolgersi a periti di propria fiducia per valutare l'effettivo stato e le caratteristiche dichiarate con riferimento all'immobile e il rispetto di quanto previsto dal "Capitolato tecnico".

La Jesiservizi inoltre si riserva sin d'ora la facoltà di procedere con sopralluoghi sugli immobili che valuterà di proprio interesse, nonché di valutare gli immobili che verranno proposti con la manifestazione di interesse in relazione ai criteri di preferenza che verranno previsti nel Capitolato tecnico, al fine di individuare l'immobile che verrà ritenuto il più idoneo a soddisfare il proprio fabbisogno, compatibilmente con le risorse disponibili.

## **9. 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. 196/03 e dal GDPR di cui si riportano le seguenti informazioni:

1. i dati forniti da ciascun candidato saranno trattati anche con strumenti elettronici per procedere ai necessari adempimenti e verifiche, finalizzati alla redazione dell'elenco dei candidati da invitare per la specifica richiesta alla quale è riferita. Ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016 l'elenco dei soggetti che hanno manifestato interesse e di quelli da invitare non saranno pubblicati;
2. il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla selezione di cui al presente Avviso Pubblico, l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione d'ufficio dalla procedura selettiva;
3. il titolare del trattamento è Jesiservizi S.r.l.;
4. Il Responsabile della protezione dati è la società Morolabs Srl (tel. 071 9030585 - [morolabs@legalmail.it](mailto:morolabs@legalmail.it) - [dpo@morolabs.it](mailto:dpo@morolabs.it)).

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:

**JESISERVIZI S.R.L.** – Sede Legale Piazza Indipendenza, 1 - Sede Amministrativa: Piazza Della Repubblica, 1/a - 60035 JESI (AN)

Tel.0731.538233-Fax 0731.204380-Cod. Fisc. P.IVA 02204580423-Cap.Soc. 434.000,00 int. vers.-R.E.A. 169135 - Reg.Impr.delle Marche n. 02204580423

Direzione e Coordinamento Comune di Jesi ex Art. 2497/bis c.c.



- 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, addì 20/05/2021

Per la Società Jesiservizi S.r.l.

l'Amministratore Unico

*F.to Salvatore Pisconti*