

OGGETTO: PROCEDURA PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A "CUCINA UNICA CENTRALIZZATA" PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO DELLA REFEZIONE SCOLASTICA - DETERMINA A CONTRARRE

**DETERMINAZIONE
n. 72 del 19 maggio 2021**

Richiamati:

- lo Statuto della Jesiservizi s.r.l.;
- i contratti di servizio di ristorazione scolastica con il Comune di Jesi;

Dato atto che, in considerazione di quanto espresso dall'Asp 9 con nota acquisita al ns. Prot. n. 21001E260 del 12/04/2021 circa la necessità di disporre del locale presso il quale si trova l'attuale cucina centralizzata utilizzata per l'espletamento del suddetto servizio di ristorazione entro il mese di agosto 2022, rende necessario individuare una nuova localizzazione per la cucina centralizzata entro e non oltre il mese di febbraio 2022, al fine di poter bandire in tempo utile la nuova gara per l'affidamento del servizio di preparazione e distribuzione dei pasti;

Considerato che, quanto sopra premesso rende necessario valutare con la dovuta sollecitudine soluzioni alternative idonee ad essere adibite quale cucina unica centralizzata;

Dato atto pertanto che:

- la Jesiservizi S.r.l. intende acquisire da parte dei soggetti interessati, manifestazioni di interesse utili a valutare la presenza nel territorio del Comune di Jesi e/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 dagli artt. 4 e 30 del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii.;

Ritenuto conseguentemente di procedere alla pubblicazione di un avviso di indagine di mercato volto a sondare la presenza di operatori economici interessati alla stipulazione del presente contratto di compravendita, nel rispetto dei principi indicati dagli artt. 4 e 30, d.lgs. n. 50/2016;

Visto il decreto legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii. avente ad oggetto: "Codice dei contratti pubblici";

Precisato che:

1. Le caratteristiche degli immobili oggetto della presente procedura 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 ad ospitare una cucina centralizzata; 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 preliminare di compravendita;
- d) Categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso cucina: 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 bisognevoli di 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 ad 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.

2. 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, e costo ordinario di Condominio (se presente), quote millesimali; dovrà inoltre indicare gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria già pianificati e/o ritenuti necessari.

3. 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 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 ss.mm.ii.;

Premesso 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.

Dato atto inoltre:

che, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 che il Responsabile Unico del Procedimento per l'appalto del servizio indetto con la presente determinazione è stato individuato nella dott.ssa Michela Marini, considerando che la stessa ha adeguata qualificazione professionale in rapporto all'appalto in oggetto;

DETERMINA

1. Di approvare le premesse della presente determinazione che si intendono qui integralmente riportate;
2. Di avviare, con la presente determinazione a contrattare, la procedura per l'acquisto di un immobile da adibire a "cucina unica centralizzata" per l'esecuzione del servizio della refezione scolastica attraverso la pubblicazione di un avviso di indagine di mercato;
3. Di approvare la somma complessiva massima presunta di € 750.000,00 al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi di legge;
4. Di dare atto che le somme necessarie per finanziare la presente gara trovano copertura a carico del Bilancio della Jesiservizi S.r.l.;
5. Di approvare la seguente documentazione:
 - Avviso pubblico di indagine esplorativa di mercato per l'acquisto di un immobile;
 - Allegato A - Capitolato tecnico;
 - Allegato B - Modello di manifestazione di interesse;
6. Di dare atto altresì che il Responsabile Unico del Procedimento è la dott.ssa Michela Marini
7. Di procedere alla pubblicazione degli atti ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

JESISERVIZI S.R.L.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Salvatore Pisconti

