

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE
DEL DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
(AP)

CIG: **ZB83AA1AA0**

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI
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. VARIE
9. ALLEGATI

1. INTRODUZIONE

L'Ast di Ascoli Piceno è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a sede del Dipartimento di Prevenzione di San Benedetto del Tronto (AP), per lo svolgimento delle attività in materia di ambiente e salute.

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.....del....., si avvisa che si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere 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 ad acquisire un immobile a titolo di proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

L'AST si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto 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. RISORSE DISPONIBILI: l'acquisto dell'immobile è finanziato con fondi del Piano Nazionale Complementare di cui al D.L. 06/05/2021 n. 59 convertito con modificazione dalla Legge 01/07/2021 n. 101 recante "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" – Salute, Ambiente Biodiversità e Clima.

Pertanto il prezzo di compravendita non potrà essere superiore all'importo del finanziamento assegnato dalla Regione Marche che per la sede di San Benedetto del Tronto (AP) è pari ad € 976.471,00 iva compresa (se dovuta)

3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

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

- a) localizzazione in uno dei Comuni tra San Benedetto del Tronto, Acquaviva Picena, Grottammare, Montepandone ad una distanza inferiore a 15 km dall'attuale sede di Piazza Nardone, 19 a San Benedetto del Tronto (AP);
- b) posizione facilmente raggiungibile dalla viabilità principale e con mezzi pubblici;
- c) disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze;
- d) consistenza – Superficie utile lorda compresa tra 450 mq e 600 mq;
- e) area pertinenziale (anche limitrofa) da destinare a parcheggio di consistenza compresa tra 150 e 300 mq;
- f) destinazione dell'immobile conformi alle attività che ivi si svolgeranno (attività direzionali e sanitarie) oltre ai normali standard edilizi previsti da Regolamento Comunale;
- g) caratteristiche funzionali di spazi e impianti compatibili con l'uso di uffici nonché, per la parte destinata a servizi, con la normativa vigente in materia di autorizzazione ed accreditamento di strutture sanitarie (L.R. 20/2000);
- h) assenza di barriere architettoniche e conformità al D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996;
- i) conformità alle vigenti norme tecniche per le zone sismiche (in alternativa l'immobile offerto deve essere dotato di verifica di vulnerabilità come previsto dalla OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, con indici di vulnerabilità (rischio sismico) idonei a quanto previsto dalle NTC 2018);
- j) certificato di agibilità;
- k) conformità dei locali alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- l) conformità con la Regola Tecnica di prevenzione incendi;
- m) impianti elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al DM 22/01/2008 n. 37;
- n) assenza di amianto e/o lana minerale nei pavimenti, nei rivestimenti o in qualsiasi altro elemento presente nell'immobile;
- o) pavimenti perfettamente impermeabili, lavabili, resistenti all'usura e che non rilascino, anche dopo il periodo di garanzia fornita dal produttore, emissioni nocive;
- p) apparecchi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
- q) impianto (o impianti) per la climatizzazione invernale ed estiva;
- r) conformità alla vigente legislazione in materia di risparmio energetico e disponibilità di attestato di prestazione energetica;
- s) servizi igienici di cui almeno 1/3 attrezzati per l'utilizzo da parte di portatori di handicap;
- t) distribuzione degli spazi interni che preveda la possibilità di garantire:
 - a. almeno due sale-spazi d'attesa, adeguatamente dimensionate-i, distinte e non condivise per i distinti servizi;
 - b. almeno n.6 studi medici/ambulatori;
 - c. almeno n.3 uffici direzionali;
 - d. uffici/spazi lavoro per collaboratori e personale operativo 15-20 persone;
 - e. depositi sporco, pulito e materiale per pulizia;

- f. archivio;
- g. sala riunioni;
- h. l'ubicazione degli ambulatori di facile accessibilità anche ai disabili con adeguato abbattimento delle barriere architettoniche necessario per l'accesso dei pazienti anziani o malati trasportati con lettiga;
- i. una superficie adeguata per gli ambulatori con adeguati ricambi d'aria da ottenere preferibilmente con ventilazione naturale;
- j. presenza di adeguati spazi/locali/arredi per: accettazione, attività amministrative/archivio o attesa con un numero di posti a sedere adeguato al numero di pazienti che mediamente li frequentano;
- k. accessibilità diretta dagli spazi esterni pubblici (in particolare per i servizi aperti al pubblico) con preferenza per soluzioni che prevedano l'assenza di percorsi condivisi con altre attività o proprietà;

4. 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 presentato 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 compravendita; 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 *pro 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.

5. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati possono presentare all'AST la manifestazione d'interesse in relazione a un immobile o compendio immobiliare 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 (*All. 1*). 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.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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

Il prezzo di compravendita NON deve essere indicato
--

Sull'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente frase "INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO DI IMMOBILE DIP. PREVENZIONE SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)"

7. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate - oltreché all'indirizzo pec di cui al precedente paragrafo - anche all' Ing. Giovanni Ferrari, al seguente indirizzo email: giovanni.ferrari@sanita.marche.it, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno _____

8. 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 uno o più 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 ivi 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 all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

Soltanto successivamente al proprietario dell'immobile prescelto sarà richiesto di esprimere il prezzo di vendita che non potrà essere di importo superiore ad € 976.471,00 iva inclusa (se dovuta obbligatoriamente). Il prezzo di vendita dovrà essere corredato dalla dichiarazione che trattasi di offerta

d'acquisto provvisoria che non ha carattere definitivo in quanto da sottoporre alla verifica di congruità dell'Agenzia del demanio con accettazione, qualora il prezzo di acquisto determinato a seguito di perizia risulti inferiore a quello determinato dalla Proprietà, del prezzo ritenuto congruo a seguito di perizia dell'Agenzia del Demanio, pena l'impossibilità di stipulare il contratto di compravendita.

9. VARIE

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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 Ascoli Piceno, 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 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.

9.4. Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Ascoli Piceno.

10. ALLEGATI

Allegato 1: capitolato tecnico;

Allegato 2: modello di manifestazione d'interesse.