



ASET S.P.A.

VIA LUIGI EINAUDI, 1

61032 FANO (PU)

Tel. 0721/83391 - Fax: 0721/830750

P.IVA 01474680418

Sito internet www.asetservizi.it

PEC: info@cert.asetservizi.it

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN
OPIFICIO INDUSTRIALE IN LOCAZIONE DA ADIBIRSI A DEPOSITO ATTREZZATURE
AZIENDALI**

1. INTRODUZIONE

Aset S.p.A. con sede in Fano, Via Luigi Einaudi, 1, intende avviare una ricerca di mercato per individuare un opificio industriale da condurre in locazione, nella città di Fano o zone limitrofe, al fine di adibirlo a proprio deposito per lo stoccaggio di materiali e attrezzature per il settore igiene ambientale, ed eventualmente, di altri settori aziendali quali il servizio idrico integrato e il servizio distribuzione gas.

A tal fine, Aset S.p.A. intende verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare, reperendo, se presenti, una pluralità di soluzioni da valutare e garantendosi, al tempo stesso, un elevato livello qualitativo delle proposte offerte, che dovranno corrispondere ad un insieme di requisiti tecnici ed economici.

2. OGGETTO

Aset S.p.A. ricerca un immobile da destinare a stoccaggio e riparazione di materiali e attrezzature per igiene ambientale, ed eventualmente, da utilizzarsi per il deposito materiali di altri settori aziendali quali il servizio idrico integrato e il servizio distribuzione gas, da condurre in locazione, in qualità di unico conduttore.

Gli immobili proposti dovranno essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà eventualmente stipulato nei tempi indicati al successivo paragrafo 4.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa né vincolante per Aset S.p.A.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse; Aset S.p.A. si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.



3. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è richiesta per un periodo minimo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei), con l'esplicita rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza.

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione, sarà esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 3 anni di locazione.

Al termine dei primi 3 anni, il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di 6 mesi.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INDAGINE DI MERCATO

Principali fasi e relative scadenze previste per la selezione delle proposte:

- È possibile ottenere chiarimenti sulla presente indagine di mercato mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente via PEC all'indirizzo info@cert.asetservizi.it almeno 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 7 giorni antecedenti i termini di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse, mediante pubblicazione di FAQ in forma anonima sul sito internet di Aset S.p.A. www.asetservizi.it. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.
- Scadenza manifestazioni di interesse: **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno Giovedì 09.02.2023**; successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, Aset S.p.A. effettuerà una valutazione preliminare della documentazione degli immobili disponibili, per i quali gli interessati aventi titolo avranno fatto pervenire la necessaria candidatura;
- Sopralluoghi presso gli immobili che rispondono ai requisiti richiesti da Aset S.p.A.: entro 15 gg. dalla richiesta scritta di ASET; i soggetti che abbiano presentato manifestazione di interesse saranno tenuti a consentire i menzionati sopralluoghi da parte dei rappresentanti di Aset S.p.A.
- Richiesta da parte di Aset S.p.A. ai proprietari degli immobili che avranno superato la fase della valutazione preliminare, di formulazione di un'offerta economica del canone di locazione.

L'eventuale stipula del contratto di locazione e consegna dell'immobile nel caso selezionato, dovrà avvenire entro i termini indicati nella domanda di partecipazione alla trattativa.

Eventuali ritardi nelle operazioni sopra descritte da parte del soggetto proponente, darà diritto ad ASET S.p.A. di non dare ulteriore seguito alle trattative, senza che il soggetto inadempiente possa pretendere alcunché in termini risarcitori.

5. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

5.1 Tipologia



L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un opificio industriale, o da una porzione di opificio industriale, comunque dotato di autonomia funzionale, di accesso riservato ed eventuale spazio esterno di pertinenza.

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione, dovrà avere impianti tecnologici a norma **ed essere conformato in maniera tale da evitare o ridurre, interventi di opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge.**

Gli elementi qualificanti dell'immobile, che verranno tenuti in considerazione nella fase di valutazione della manifestazione di interesse presentata, sono indicati al successivo art. 6).

Eventuali lavori di piccola manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio, saranno a carico del locatore e saranno concordati con Aset S.p.A. in fase di sottoscrizione del contratto di locazione. Non sono ammesse le proposte di immobili frazionati, da ristrutturare, da realizzare ex novo o di immobili attualmente in fase di costruzione o non corredati della idonea documentazione di agibilità.

5.2 Dimensionamento e consistenze edilizie

L'immobile proposto in locazione dovrà essere adatto alle attività di deposito e riparazione di materiali e attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo cassonetti in lamiera e polietilene, bidoni in polietilene, campane in polietilene o vetroresina e per l'esecuzione di attività di manutenzione di dette attrezzature. Presso l'immobile dovrà inoltre essere possibile, eventualmente, il deposito di attrezzature in polietilene e apparecchiature elettromeccaniche del servizio idrico integrato e distribuzione gas naturale.

Il fabbisogno complessivo di superficie complessiva è stimato in 3.000 mq. ca.

La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornita dal locatore.

Aset S.p.A. si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi, in relazione alle esigenze funzionali di cui sopra.

5.3 Localizzazione

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Fano o zone limitrofe.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta in locazione e della superficie stessa, dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbana e di zona da allegarsi alla domanda.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato all'importanza operativa di Aset S.p.A., con buona disponibilità di parcheggi a titolo non oneroso.

L'adeguatezza della qualità del contesto urbanistico e dell'area di parcheggio disponibile sarà valutata a insindacabile giudizio di Aset S.p.A., che si riserva la possibilità di valutare immobili con requisiti simili da quelli richiesti.

6. ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- a) Termini di disponibilità di occupazione dell'immobile;
- b) qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- c) l'assenza di barriere architettoniche o funzionali;
- d) aspetti d'efficienza funzionale e tecnologica per quanto riguarda le soluzioni proposte per:



- d.1. presenza di spogliatoi con annessi servizi igienici, aventi superficie minima idonea alle normative vigenti, e costituiti da spazi bagno, antibagno ed almeno n° 1 doccia;
 - d.2. possibilità di connessione alla rete di telecomunicazioni in fibra ottica;
 - d.3. presenza di impianti ed apparecchiature fissi di prevenzione incendi;
 - d.4. sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica (APE);
 - d.5. confacente alla vigente normativa sulla sicurezza per gli ambienti di lavoro;
 - d.6. presenza di impianti di sicurezza antieffrazione;
- e) disponibilità di pertinenza esterna all'unità immobiliare.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari e/o i possessori (a qualunque titolo), degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre la locazione, dovranno far pervenire al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: info@cert.asetservizi.it, la domanda ed i relativi allegati, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 09.02.2023**. Nell'oggetto dovrà essere apposta la seguente dicitura:

"Indagine di mercato per la locazione di un opificio industriale – Scadenza ore 12 del giorno 09.02.2023".

Non saranno prese in considerazione, e pertanto ritenute inammissibili, comunicazioni PEC pervenute fuori i termini previsti.

La domanda di manifestazione di interesse, da redigersi preferibilmente secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta:

- dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica;
- dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- da soggetto munito dei necessari poteri ad eseguire la trattativa, munita di idonea procura, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà contenere la dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono nei confronti del proponente, i divieti a contrarre con la P.A.

In particolare:

1. che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, i divieti a contrarre con la P.A.
2. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione per l'immobile proposto;
3. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
4. che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
5. l'interesse a concedere l'immobile in locazione, con espressa previsione di vincolo di esclusiva in favore di Aset S.p.A.;
6. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
7. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato da Aset S.p.A.;



8. di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto in locazione, nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che Aset S.p.A. dovesse richiedere sull'immobile stesso;
9. di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nella domanda di partecipazione (All A).

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito; i documenti tecnici dovranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf (o altro file di stampa) all'indirizzo Pec di cui all'art. 4).

1. Copia, resa autentica nelle forme di legge, del titolo di proprietà dell'immobile o del titolo di provenienza della capacità di locare;
2. planimetria catastale dell'immobile oggetto di locazione;
3. certificato ipocatastale;
4. elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici; planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;
5. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
6. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a) Consistenze:
 - superficie lorda e netta totale;
 - superficie lorda e netta suddivisa per piano (eventuale);
 - eventuale presenza di ascensore o montacarichi;
 - eventuali locali autorimessa disponibili a titolo gratuito.
 - b) tipologie e caratteristiche prestazionali degli impianti tecnologici (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva con finalità antincendio, impianti speciali aventi finalità anti effrazione, etc.);
 - c) sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, eventuali arredi speciali, ecc.);
 - d) illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;
 - e) sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;
 - f) copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, titoli edilizi (concessione edilizia/permesso di costruire; D.I.A.; S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, certificazioni impiantistiche, attestato di prestazione energetica, ecc..
 - g) dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 - h) analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto 6 "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti suddivisa secondo l'elencazione fornita.



7. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
8. fotocopia di un documento di identità in corso di validità, del sottoscrittore della manifestazione di interesse.

La mancata o parziale produzione dei documenti sopra, sarà oggetto di integrazione e se sanati, non preclude la partecipazione alla manifestazione di interesse.

7.1 Ulteriori informazioni

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il/i proponente/i, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione, contenente tutte le clausole che saranno pattuite con il concedente ed il relativo canone di locazione.

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato in fase di partecipazione, sarà revocato ogni eventuale accordo pregresso senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta.

Il presente avviso è pubblicato in versione integrale sul sito web www.asetservizi.it, e per estratto su un quotidiano a diffusione locale.

Fano, 09/01/2023

Aset Spa
Il Presidente
Avv. Paolo Reginelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.