

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**  
**N. 70 DEL 22.05.2024**

**OGGETTO: AVVIO DELLA PROCEDURA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE AMMINISTRATIVA DELLA SOCIETÀ; DETERMINAZIONI CONNESSE E CONSEGUENTI.**

*Dato atto che:*

- Attualmente gli uffici della sede amministrativa della Società, siti in Piazza della Repubblica, sono condotti in locazione presso locali di proprietà del Comune di Jesi;
- In considerazione della graduale strutturazione degli uffici che si è verificata negli ultimi anni con aumento delle figure impiegate, si è resa altresì necessaria una valutazione sull'adeguatezza degli spazi attualmente occupati in termini di spazio disponibile;
- Il canone annuo del relativo contratto di locazione è pari ad euro 11.786,76 e il Comune ha manifestato alla Società la necessità di rientrare nella disponibilità dei locali in parola;

*Considerato che*, a fini organizzativi inerenti l'operatività degli uffici, vista la localizzazione degli uffici tecnici della Jesiservizi in Via Granita/Viale Don Minzoni si ritiene utile individuare una nuova sede amministrativa che si trovi in prossimità dei predetti uffici tecnici, anche alla luce del fatto che i locali predetti non sono sufficienti ad ospitare la totalità dei dipendenti;

*Valutata* quindi l'opportunità di interpellare il mercato con la dovuta sollecitudine per individuare soluzioni alternative idonee ad essere adibite quale nuova sede amministrativa in locali idonei che si trovino in un raggio massimo di due chilometri dagli uffici situati in Via Granita;

*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 della zona assegnata del Comune di Jesi di un immobile da adibire a sede dei propri uffici amministrativi al fine di trasferirvi gli uffici attualmente locati in Piazza della Repubblica n. 1/A;
- benché, ai sensi dell'art. 56, comma 2, lett. e), del D.Lgs. n. 36/2023 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 applichino le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., in applicazione dei principi generali del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato contenuti negli artt.1, 2 e 3 del predetto Decreto predetto, pur nel regime derogatorio, è opportuno effettuare la futura acquisizione dell'immobile in argomento sulla base di un'idonea procedura di selezione di soggetti qualificati;

*Ritenuto*, conseguentemente, di procedere alla pubblicazione di un avviso di indagine di mercato volto a sondare la presenza di operatori economici che abbiano la disponibilità di immobili rispondenti alle caratteristiche di seguito specificate predisposto dagli uffici della Società;

*Visto*, per quanto applicabile alla presente procedura, il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. avente ad oggetto: "Codice dei contratti pubblici";

*Precisato che*, gli immobili oggetto della presente procedura dovranno presentare i requisiti seguenti:

- Localizzazione:
  - a.1.a distanza non superiore a 2.000 metri dalla propria sede operativa di viale don Minzoni, 1, logisticamente servita ed idonea a permettere la facile accessibilità e fruizione da parte del personale;
  - a.2.posto al piano terra o al piano primo;
- Superficie complessiva: compresa tra un minimo di 100 mq ed un massimo di 200 mq;
- Destinazione d'uso idonea per la realizzazione di uffici: la destinazione d'uso richiesta per l'immobile oggetto di ricerca è quella prevista per lo specifico uso secondo la normativa di settore vigente. In alternativa qualora l'immobile 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 locazione;
- 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 di locazione;

- e) Condizioni attuali dell'immobile: non verranno presi in considerazione immobili che necessitino di radicale ristrutturazione/ adeguamento/ miglioramento;
- f) Caratteristiche tecniche dell'immobile: nell'individuazione dell'immobile verranno valutate le infrastrutture impiantistiche presenti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, aspirazione, illuminazione, impianto elettrico, ecc). Nell'ottica del contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, verranno valutati i seguenti aspetti:
- f.1. Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;
- f.2. Caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere il personale che lavorerà all'interno dell'Immobile. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica.
- f.3. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente.

*Rilevato che* da una stima orientativa di mercato fatta dalla Jesiservizi sulla base degli ultimi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente ai costi a metro quadro degli immobili commerciali nella predetta zona, l'importo per la successiva offerta del canone annuo di locazione dell'immobile, al netto delle imposte ove dovute non dovrebbe superare il valore di € 12.000,00;

*Definito che* possono presentare manifestazione di interesse sia persone fisiche che giuridiche che rispondano a quanto di seguito specificato:

- a) Abbiamo la disponibilità dell'immobile a titolo di piena proprietà dell'immobile e ne abbiano altresì il possesso; qualora il Soggetto proponente non abbia il possesso dell'immobile, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisire il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione. In caso contrario questo non potrà essere stipulato;
- b) Siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 94-95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

*Considerato 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 detengono 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.

*Visti*:

- il verbale dell'Assemblea dei Soci della Jesiservizi S.r.l. del 08.02.2023, con il quale è stata deliberata la nomina dell'Amministratore Unico;
- il vigente Statuto della Società Jesiservizi S.r.l.;
- il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
- la L. 392/1978;

*Dato atto inoltre* che, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 241/90, il Responsabile del Procedimento della presente procedura è stato individuato nel dott. Enrico A. Scarlato, considerando che lo stesso ha adeguata qualificazione professionale in rapporto allo svolgimento della procedura stessa;

## **DETERMINA**

1. *Di approvare* le premesse della presente determinazione che si intendono qui integralmente riportate;

2. *Di avviare*, con la presente determinazione, la procedura per la locazione di un immobile da adibire a nuova sede amministrativa della Società Jesiservizi attraverso la pubblicazione dell'avviso di indagine di mercato;
3. *Di approvare* la somma complessiva massima per il canone annuo presunto di € 12.000,00 al netto di eventuali imposte e contributi di legge per la locazione dell'immobile;
4. *Di dare atto* che le somme necessarie per finanziare la presente procedura 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 la locazione di un immobile;
  - Allegato A - Modello di manifestazione di interesse;
6. *Di dare atto* altresì che il Responsabile Unico del Procedimento il dott. Enrico A. Scarlato;
7. *Di dare mandato* agli uffici di procedere con la pubblicazione sul sito web della Società Jesiservizi, nella sezione dedicata alla "Società trasparente", sotto la voce "Bandi di gara e contratti/Bandi attivi".

L'Amministratore Unico  
F.to Dott. Gianluigi Paoletti