INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN PESARO O ZONE LIMITROFE

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE
3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI
4. MANIFESTAZIONI D'INTERESSE
5. MODALITA' PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE
6. CHIARIMENTI
7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA
8. VARIE
9. ALLEGATI

1. INTRODUZIONE

La Fondazione Rossini Opera Festival (di seguito Fondazione) è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a magazzino/laboratorio per arti e mestieri.

A tal fine si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere alla scrivente Fondazione un immobile avente le caratteristiche indicate nel presente invito.

Si precisa sin d'ora che la Fondazione è interessata unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione ovvero ad altro titolo non saranno prese in considerazione.

La Fondazione 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 la Fondazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati.

Si precisa inoltre che il presente invito rientra tra gli affidamenti dei contratti pubblici esclusi ai sensi dell'art.56, comma1, lett. e), del Decreto Legislativo del 31 Marzo 2023, n.36 e che verranno comunque applicati i principi di cui al Titoli I del D.Lgs. 36/2023.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Come meglio specificato nel documento denominato *"Capitolato tecnico"* allegato al presente invito (All. 1), gli immobili offerti alla Fondazione dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

a) **localizzazione nel territorio di Pesaro o zone limitrofe:** preferibilmente in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale;

b) **dimensioni:** similari superficie pavimentata netta di almeno 6.500 mq;

c) **destinazione d'uso magazzino/laboratorio per arti e mestieri:** in alternativa qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse presentino allo stato attuale 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.

Nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

La Fondazione potrà prendere in considerazione anche porzioni di immobili, purché in possesso delle caratteristiche specificate nel presente invito e nel Capitolato tecnico (All. 1).

Il fabbisogno di spazio allocativo della Fondazione potrà altresì essere soddisfatto anche attraverso l'acquisto di una pluralità di immobili (o di porzioni di immobili) che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti richiesti dal presente invito e dal capitolato tecnico (All. 1), purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque nelle immediate vicinanze l'uno dall'altro.

Tutti i documenti potranno essere inviati al seguente indirizzo pec: rossinioperafestival@legalmail.it

3. 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 o porzioni di immobili presentati nella manifestazione se 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 degli articoli dal n. 94 al n. 98 del D.Lgs. 36/2023.

Non sono ammesse manifestazioni d'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 della Fondazione 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.

4. MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

I Soggetti interessati possono presentare alla Fondazione la manifestazione d'interesse in relazione a uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico.

La manifestazione di interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (All. 2). Essa deve essere sottoscritta digitalmente dalla persona fisica ovvero dal legale

rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione d'interesse.

La trattativa avverrà direttamente con il/i proprietario/i dell'immobile con esclusione di qualsiasi agenzia immobiliare di intermediazione

La Fondazione non ha conferito, né intende conferire, alcun incarico di mediazione immobiliare a soggetti terzi. La Fondazione non corrisponderà alcuna provvigione, compenso, rimborso spese o indennità a mediatori, agenti immobiliari o intermediari comunque denominati, a qualunque titolo e in qualunque fase della procedura.

Il Soggetto interessato è libero di avvalersi di un'agenzia di intermediazione per la presentazione della propria manifestazione d'interesse e per l'assistenza nella successiva fase di trattativa. In tal caso:

a) l'eventuale incarico di mediazione si intende conferito esclusivamente dal Soggetto interessato, nel proprio esclusivo interesse e a proprie esclusive spese;

b) la provvigione, i compensi, i rimborsi spese e ogni altra indennità spettanti al mediatore restano a carico esclusivo del Soggetto interessato che ha conferito l'incarico, restando la Fondazione del tutto estranea al relativo rapporto;

c) il Soggetto interessato si impegna a manlevare e tenere indenne la Fondazione da qualsiasi pretesa, richiesta o azione che il mediatore o l'intermediario dovesse avanzare nei confronti della Fondazione in relazione alla procedura e all'eventuale contratto di compravendita.

La manifestazione d'interesse deve essere presentata e sottoscritta direttamente dal Soggetto interessato titolare del diritto di proprietà, restando esclusa la presentazione da parte di agenzie immobiliari o intermediari in nome proprio o in rappresentanza del proponente. Eventuali comunicazioni relative alla procedura intercorreranno esclusivamente tra la Fondazione e il Soggetto interessato o il referente dallo stesso indicato ai sensi del presente Invito; la Fondazione non intratterrà corrispondenza o interlocuzioni con mediatori o intermediari, salvo che su espressa richiesta scritta del Soggetto interessato e per finalità meramente organizzative (es. coordinamento dei sopralluoghi).

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 digitalmente da ciascuno di essi.

I Soggetti interessati devono indicare nella manifestazione d'interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, indirizzo di posta elettronica e possibilmente un contatto telefonico – che potranno essere contattati dalla Fondazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse al seguente indirizzo pec: rossinioperafestival@legalmail.it entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 15 gennaio 2027.

6. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate oltreché all'indirizzo pec di cui al precedente paragrafo, anche alla Segreteria della Fondazione al seguente indirizzo email: segreteria@rossinioperafestival.it entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 18 dicembre 2026.

7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse e dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, la Fondazione, ove ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o porzioni di immobili) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto Interessato. Tali interlocuzioni e/o trattative potranno verificarsi anche sviluppando o commissionando a terzi studi di "space planning" e/o uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse, al fine di verificare la conformità di quanto previsto nel documento denominato "Capitolato tecnico" allegato al presente invito (All. 1), per valutare quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

La Fondazione 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 proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

8. VARIE

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse, 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 la Fondazione alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Fondazione, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per la Fondazione, 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.

La Fondazione 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.

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 la Fondazione Rossini Opera Festival, 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 pro tempore 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, da parte della Fondazione per le finalità sopra descritte.

La Fondazione non rimborserà alcuna somma ai partecipanti della trattativa riferita alla documentazione presentata ed elencata all'allegato n.2 "Manifestazione d'interesse" ai punti 1 - 2 - 3.

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

9. ALLEGATI

Allegato 1: capitolato tecnico;

Allegato 2: manifestazione d'interesse.