



DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE DEI
CONTRATTI DI LOCAZIONE
OGGETTO DELL'AVVISO PUBBLICO DI INTERPORTO MARCHE S.P.A.

(Allegato B all'Avviso Pubblico)

PREMESSE

L'iniziativa procedimentale è indetta da Interporto Marche S.p.A. ed è volta all'aggiudicazione del contratto di locazione ad uso non abitativo (direzionale/commerciale) dei lotti immobiliari facenti parte della Palazzina Direzionale.

Il procedimento configura un contratto attivo per la Società, in quanto comporta esclusivamente entrate (canoni di locazione). L'aggiudicazione avverrà con il metodo delle offerte segrete, svolgendosi secondo il regime normativo proprio dei contratti attivi e utilizzando il metodo di gara tipico del R.D. n° 827/1924 (come attuazione del R.D. n° 2440/23), in quanto applicabile alle procedure di locazione con metodo delle offerte segrete per aggiudicazione al maggior rialzo.

La presentazione della domanda di partecipazione e dell'offerta determina l'accettazione incondizionata di tutte le clausole del bando, dei suoi allegati e del presente Disciplinare d'Asta.

I) Valore delle Premesse e degli Allegati

Le premesse e tutti gli atti e documenti ivi richiamati, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente procedimento. Costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Avviso d'Asta:

- Allegato A: Modello di Domanda di partecipazione all'asta.
- Allegato B: Il presente Disciplinare d'Asta.



- Allegato C: Fascicolo del bene, consultabile sul sito internet di Interporto Marche S.p.A..

I partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente l'Avviso d'Asta e il presente Disciplinare d'Asta prima della presentazione dell'offerta.

II) Oggetto, Ubicazione e Stato dell'Immobile

Il bene immobile posto in locazione è costituito dai lotti immobiliari facenti parte della Palazzina Direzionale di proprietà di Interporto Marche S.p.A., sita a Jesi (An), in Via Coppetella n. 4. Le unità immobiliari sono destinate ad uso direzionale/commerciale.

Il lotto sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

I lotti possono essere visionati mediante appuntamento. L'aggiudicatario dovrà effettuare apposito sopralluogo prima della stipulazione del contratto.

III) Condizioni Contrattuali Essenziali (Durata e Canone)

La locazione ha durata fissa di sei (6) anni, a decorrere dalla data di sottoscrizione del relativo contratto.

È prevista la possibilità di rinnovo per ulteriori periodi di sei anni ciascuno (ai sensi della Legge n. 392/1978, per uso commerciale/direzionale). È espressamente esclusa la facoltà per le Parti di rinnovare tacitamente il Contratto; il rinnovo è possibile solo mediante pattuizione espressa.

L'importo base d'asta è fissato come segue: Lotto A – €950/mese; Lotto B – €910/mese; Lotto C – €910/mese; Lotto D – €1100/mese; Lotto E – €900/mese; Lotto F – €900/mese; Lotto G – €2.500/mese.



Il canone mensile sarà aggiornato a cadenza annuale (per gli anni successivi al primo) nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT per le locazioni. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà pervenuta la relativa richiesta.

IV) Divieti e Obblighi Finanziari Post-Aggiudicazione

È vietata ogni ulteriore variazione d'uso non espressamente autorizzata da “*Interporto Marche S.p.A.*”, nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Tutte le spese, le imposte e le tasse, nonché le spese notarili inerenti la locazione del lotto, sono poste a totale carico del conduttore aggiudicatario.

V) Cauzione

È prevista la costituzione di apposita cauzione pari a sei mesi di canone di locazione calcolato sulla base d'asta.

La cauzione è costituita tramite fidejussione bancaria, polizza assicurativa, o deposito su conto corrente intestato a Interporto Marche S.p.A.; la mancata costituzione della cauzione comporta l'esclusione.

La cauzione garantisce l'esatto adempimento da parte dell'aggiudicatario ad ogni obbligo scaturente dal contratto di locazione, incluso quello fondamentale di regolare pagamento del canone, e l'obbligo di sottoscrizione del contratto.

La fidejussione deve essere presentata valida sin dal momento di presentazione dell'offerta e rimanere efficace per la garanzia dell'obbligo di sottoscrizione del contratto per non oltre centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Per l'aggiudicatario, ogni altra previsione di garanzia acquista efficacia al momento della sottoscrizione del contratto e avrà durata sino a sei mesi successivi alla scadenza del contratto di locazione.



Le fidejussioni dei non aggiudicatari cessano di efficacia e sono svincolate al momento della ricezione della comunicazione di aggiudicazione, e comunque entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Qualora per causa dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini previsti o non vengano rispettate le condizioni, Interporto Marche S.p.A. tratterà la cauzione.

VI) Modalità di Aggiudicazione e Criteri

L'aggiudicazione verrà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più conveniente per l'Amministrazione, che corrisponde al massimo rialzo rispetto al prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che avrà formulato l'offerta finale di importo di “*canone mensile*” più alta rispetto al prezzo base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore al prezzo posto a base d'asta.

In caso di parità di due o più offerte valide, si procederà, ai sensi della normativa vigente, a richiedere un'offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante estrazione a sorte, ai sensi dell'Art. 77 del R.D. n° 827/1924 e s.m.i..

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

VII) Modalità di Presentazione e Contenuto delle Offerte

Gli interessati dovranno presentare un “*plico*” chiuso e sigillato, contenente due buste, a loro volta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.

Il plico dovrà riportare all'esterno la dicitura: “*Offerta per il procedimento d'asta per l'aggiudicazione del contratto di locazione ad uso non abitativo di uno o più lotti*”



dell'immobile denominato "Palazzina direzionale" del giorno 22.12.2025, LOTTO N. [Lettera lotto] sito in Jesi, Via Coppettella 4".

Il plico dovrà pervenire mediante raccomandata ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata; la consegna a mezzo posta, a rischio del mittente, sarà accettata solo se i plichi perverranno alla Società entro il termine stabilito. Non saranno possibili presentazioni di offerte economiche attraverso modalità telematiche. Il plico dovrà pervenire entro il termine perentorio stabilito al 20.12.2025 alle 23.59. Le offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide. Non sono ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata. Il recapito è a rischio del mittente.

VII – Sub 1) La Busta 1 deve contenere:

1. Domanda di partecipazione all'asta (Istanza di Ammissione alla Gara), redatta in conformità al modello di cui all'Allegato A e sottoscritta. Deve contenere:

- Le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, CF per persone fisiche; ragione sociale, sede legale, CF/P.IVA e generalità del legale rappresentante per persone giuridiche).

- La dichiarazione relativa ai requisiti soggettivi e ai requisiti di idoneità economica e finanziaria dell'offerente, redatte in conformità a quanto stabilito nel disciplinare allegato.

- La dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le prescrizioni del bando e del disciplinare.

- L'autorizzazione al trattamento dei dati personali (D.Lgs n°196/03 e s.m.i.).

2. Fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore della domanda, che dovrà coincidere con il sottoscrittore dell'offerta economica.



3. La cauzione, costituita mediante fidejussione (o altra modalità prevista) per un importo pari a sei mesi di canoni di locazione a base d'asta.

VII – Sub 2) La Busta 2 deve contenere:

1. L'Offerta Economica Segreta, redatta su carta semplice, indicando la somma (al netto dell'IVA) che si intende offrire, scritta in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

2. L'offerta economica deve essere sottoscritta dal medesimo sottoscrittore della domanda di partecipazione.

3. La busta deve riportare la dicitura *“Offerta per il procedimento d'asta per l'aggiudicazione del contratto di locazione ad uso non abitativo dell'immobile denominato “Palazzina Direzionale” sita a Jesi, in Via Coppetella n. 4, Lotto n°...”*.

VIII) La Commissione di Gara: Composizione e Operato

L'Asta si terrà dinanzi a una Commissione di Gara nominata dal C.d.A. della Commissione di Gara.

La Commissione, composta da tre membri, sarà costituita anteriormente alla data di celebrazione dell'Asta. La Commissione dirigerà le operazioni di svolgimento della seduta pubblica.

VIII.1) Fasi Operative e relative attività di competenza della Commissione:

1. Verifica della Documentazione Amministrativa (Busta 1):

◦ La Commissione, in seduta pubblica (alla presenza degli Offerenti), aprirà i plichi delle Domande di Partecipazione e ne verificherà la regolarità, l'integrità e la completezza.



◦ La Commissione ha la facoltà di richiedere al concorrente le eventuali integrazioni o chiarimenti che ritenga necessari in merito alla documentazione presentata. La mancata, inesatta o tardiva risposta a tale invito comporta l'esclusione.

2. Apertura delle Offerte Economiche (Busta 2):

◦ Nella data fissata, in seduta pubblica (alla presenza degli Offerenti), la Commissione aprirà le buste contenenti le Offerte Economiche Segrete.

◦ Verrà redatta la graduatoria delle Offerte Segrete valide.

◦ Il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato all'offerente che avrà presentato l'Offerta Segreta di importo più elevato.

3. Gara di Miglioria (in caso di parità):

◦ In caso di parità di due o più offerte valide, si procederà nella medesima seduta a una licitazione a offerte segrete tra di esse.

◦ Chi risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario provvisorio.

◦ Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario provvisorio.

◦ È onere di ciascun offerente essere presente all'apertura dei plichi per poter partecipare all'eventuale fase della Gara di Miglioria.

Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto che rispetto alle prescrizioni del presente bando, potrà essere ragione di esclusione dell'offerta stessa ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara.

In ogni caso si procederà ad esclusione in caso di:

- Incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali.



- Non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere violato il principio di segretezza delle offerte.

- Mancata costituzione della cauzione richiesta.
- Carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

VIII.2) Approvazione degli esiti di gara: l'aggiudicazione effettuata dalla Commissione ha carattere provvisorio. Essa diverrà vincolante per Interporto Marche S.p.A. allorché i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara saranno stati adottati dal C.d.A. della "*Interporto Marche S.p.A.*".

VIII.3) Validità dell'offerta: l'offerta si considera valida nonché vincolante e irrevocabile per l'Aggiudicatario fino a 180 giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

IX) Stipula del Contratto e Disposizioni Finali

L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di locazione – redatto in conformità ai contenuti previsti nel presente disciplinare nonché negli ulteriori documenti di gara – ad esito del procedimento. La locazione sarà stipulata mediante scrittura privata.

È riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione ai sensi di quanto prescritto dall'Art. 40 della L. n. 392/1978.

La Interporto Marche S.p.A. si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

Nessun rimborso o compenso spetta ai concorrenti per le eventuali spese sostenute in dipendenza della gara.



X) Trattamento dei Dati Personali

Con la partecipazione, il concorrente consente il trattamento dei propri dati personali che avverrà nel rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.Lgs. n° 196/03 e s.m.i., nonché del Regolamento (UE) 2016/679. I dati verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente atto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati.

Interporto Marche S.p.A.

Il Presidente Dott. Massimo Stronati