



AVVISO PUBBLICO
PER LA LOCAZIONE DELLE SINGOLE
UNITA' IMMOBILIARI
DELLA "PALAZZINA DIREZIONALE"

I) Contesto istituzionale ed amministrativo dell'iniziativa.

L'odierna iniziativa procedimentale è volta all'aggiudicazione del contratto di locazione ad uso non abitativo (direzionale/commerciale) delle singole unità immobiliari costitutive della Palazzina Direzionale di proprietà della **Interporto Marche S.p.A.**, così come composte in altrettanti lotti aggiudicabili.

Il procedimento si inserisce nel contesto definito dai seguenti atti:

a) il Consiglio di Amministrazione di **Interporto Marche S.p.A.**, nella riunione convocata per il giorno 24 ottobre 2025, ha previsto all'Ordine del Giorno, al punto 3, la trattazione del "*Bando possibili locazioni delle unità immobiliari della palazzina direzionale. Delibere inerenti e conseguenti*".

b) il presente Avviso Pubblico è indetto per l'avvio della procedura di aggiudicazione dei contratti di locazione previa individuazione di soggetti interessati alla locazione di dette unità immobiliari all'esito di apposita procedura competitiva.

II) Oggetto del presente avviso d'asta e disciplina relativa.

La Interporto Marche S.p.A. bandisce una procedura di selezione pubblica per l'assegnazione in locazione dei lotti immobiliari della Palazzina Direzionale. L'aggiudicazione del contratto di locazione avverrà secondo il criterio **del maggior rialzo** e con il **metodo delle offerte segrete**.

La locazione oggetto del presente avviso configura un **contratto attivo** per la Società, in quanto comporta esclusivamente entrate (canoni di locazione). Pur nella consapevolezza delle



peculiarità della disciplina vigente per i contratti aggiudicati da parte delle società a partecipazione pubblica, la Interporto Marche S.p.A., intendendo assicurare massima trasparenza al procedimento di aggiudicazione, sceglie di assoggettare il medesimo presente procedimento al regime normativo proprio di contratti attivi, utilizzando il metodo di gara originariamente previsto del **R.D. n° 827/1924** (come attuazione del R.D. n° 2440/23), in quanto applicabile ai contratti di locazione di beni immobili in quanto intesi come “*contratti attivi*”, con metodo delle offerte segrete per aggiudicazione al maggior rialzo.

Il contratto di locazione avrà la **durata di anni sei (6)**, con possibilità di rinnovo per ulteriori periodi di sei anni ciascuno (in conformità alle previsioni della L. n° 392/1978, per uso commerciale/direzionale), con esclusione del tacito rinnovo.

III) Descrizione dell’immobile oggetto del contratto di locazione.

Il bene immobile posto in locazione, di piena e legittima proprietà di Interporto Marche S.p.A., è costituito dai lotti dell’unità immobiliari facenti parte della Palazzina Direzionale sita a Jesi (An), in Via Coppetella n° 4.

L’intero complesso immobiliare è destinato ad **uso direzionale/commerciale**.

a) i lotti, tutti posti al Piano 2° della Palazzina Direzionale, saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

b) i lotti sono così composti – come rinvenibile all’allegato C: Lotto A – 78 mq; Lotto B – 76 mq; Lotto C – 76 mq; Lotto D – 86 mq; Lotto E – 75 mq; Lotto F – 75 mq; Lotto G – Seminterrato.

c) i lotti possono essere visionati mediante appuntamento. L’aggiudicatario dovrà effettuare apposito sopralluogo prima della stipulazione del contratto.

IV) Previsioni fondamentali del contratto di locazione.

Il contratto di locazione che verrà aggiudicato all’esito della procedura presenterà le seguenti previsioni fondamentali:



a) l'immobile 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;

b) il Canone di locazione – da versare a cura dell'aggiudicatario che assumerà la posizione di conduttore del bene immobile a titolo di corrispettivo per il godimento di tale bene – sarà pari a quello risultante all'esito del presente procedimento, che prevede, allo stato, quale importo alla base d'asta quello mensile pari ad:

- 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.

c) il canone mensile sarà aggiornato a cadenza annuale (per gli anni successivi al primo) nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale;

d) è prevista la costituzione di apposita Cauzione pari a sei mesi di canone di locazione, prevedendosi, in proposito, che:

d.1) 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;

d.2) oggetto di garanzia è l'esatto adempimento da parte dell'aggiudicatario ad ogni obbligo scaturente da contratto di locazione, a partire da quello fondamentale di regolare pagamento del canone;



d.3) è altresì oggetto di garanzia l'obbligo di sottoscrizione del contratto da parte dell'aggiudicatario;

d.4) la fidejussione deve essere presentata valida, in ogni sua previsione, sin dal momento di presentazione dell'offerta, nonché da subito efficace limitatamente alla garanzia dell'obbligo di sottoscrizione del contratto da parte dell'aggiudicatario, e tale efficacia rimane intatta sino alla comunicazione di svincolo da parte di *"Interporto Marche S.p.A."* e comunque non oltre centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta, decorsi i quali la fidejussione diverrà inefficace;

d.5) ogni altra previsione di garanzia acquista, invece, efficacia, nel caso della fidejussione presentata dalla parte offerente individuata come aggiudicataria all'esito della presente procedura, al momento della sottoscrizione del contratto con la *"Interporto Marche S.p.A."* e tale efficacia avrà durata sino a sei mesi successivi alla scadenza del contratto di locazione;

d.6) le fidejussioni presentate da ogni altra parte offerente diversa da quella individuata come aggiudicataria, all'esito della presente procedura, cessano di efficacia e sono svincolate al momento della ricezione della comunicazione di aggiudicazione effettuata dalla *"Interporto Marche S.p.A."* nei confronti dei non aggiudicatari;

d.7) la *"Interporto Marche S.p.A."*, entro trenta giorni dall'aggiudicazione ed a mezzo della comunicazione ai non aggiudicatari dell'intervenuta aggiudicazione, comunica l'autorizzazione allo svincolo delle fidejussioni presentate da tali non aggiudicatari;

e) la locazione ha durata fissa di 6 anni, dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, prorogabile ai sensi di legge solo mediante pattuizione espressa;

f) 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 da relativo contratto di locazione e relative norme di legge;



V) Metodo e criterio di aggiudicazione.

L'aggiudicazione verrà effettuata con il criterio dell'**offerta economicamente più conveniente per l'Amministrazione**, che corrisponde al **massimo rialzo** rispetto all'importo posto a base d'asta, quale corrispettivo di locazione.

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, e in caso di ulteriore parità, mediante estrazione a sorte.

VI) Documentazione di gara e svolgimento della sequenza procedimentale d'asta.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente Avviso d'Asta e dal Disciplinare d'Asta, come risultante dall'allegato B che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta presso i siti web e presso gli uffici di *"Interporto Marche S.p.A."*

La documentazione di gara che la parte offerente è chiamata a redigere ai fini della partecipazione al presente procedimento si compone di due buste, di cui la prima – denominata *"Busta 1"* – contiene la domanda di partecipazione all'asta redatta in conformità al modello di cui all'Allegato A del presente avviso, il deposito cauzionale nonché ogni altro documento richiesto, mentre la seconda – denominata *"Busta 2"* – contiene l'offerta economica.

Per la partecipazione, gli interessati dovranno presentare un **"plico"** chiuso e sigillato, contenente due buste, a loro volta chiuse e 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 entro il termine perentorio stabilito al 20.12.2025 alle 23.59.

A) Contenuto della "Busta I" (Documentazione Amministrativa e Cauzione):

1. Domanda di partecipazione all'asta (Istanza di Ammissione alla Gara): Redatta su carta semplice. Dovrà essere sottoscritta e contenere le generalità dell'offerente:

- a. per le persone fisiche, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente;
- b. per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale e la Partita Iva nonché le generalità del legale rappresentante;
- c. la dichiarazione relativa alla titolarità dei requisiti soggettivi dell'offerente ai fini dell'aggiudicazione di contratti pubblici in proprio favore – intesi come insussistenza delle clausole di esclusione di cui agli Artt. 94 e 95 del D.Lgs. n° 36/23 e s.m.i. – redatta in conformità a quanto stabilito nel disciplinare Allegato **B** del presente avviso;
- d. La dichiarazione relativa ai requisiti di idoneità economica e finanziaria dell'offerente, redatta in conformità a quanto stabilito nel disciplinare Allegato **B** del presente avviso;
- e. La dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso nonché del disciplinare, autorizzando altresì il trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs n°196/03 e s.m.i.;
- f. La fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore della domanda di partecipazione all'asta, che dovrà coincidere con il sottoscrittore dell'offerta economica.



2. La cauzione costituita mediante fidejussione redatta in conformità a quanto stabilito nella lettera d) del paragrafo IV del presente avviso – per un importo pari a sei mesi di canoni di locazione a base d’asta – rilasciata in favore della “*Interporto Marche S.p.A.*”;

B) Contenuto della “Busta 2” (Offerta Economica Segreta):

a) L’Offerta Economica segreta redatta su carta semplice. Dovrà essere indicata la somma (al netto dell’IVA) che si intende offrire, scritta **in cifre e in lettere**. *Nota:* In caso di discordanza tra l’indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l’Ente.

b) L’offerta economica dovrà essere sottoscritta dal medesimo sottoscrittore della domanda di partecipazione;

c) La busta dovrà riportare – fermo rimanendo l’obbligo di chiusura e sigillatura nonché controfirma sui lembi di chiusura per la busta – la dicitura “*Offerta per il procedimento d’asta per l’aggiudicazione del contratto di locazione ad uso non abitativo dell’immobile denominato “Palazzina Direzionale” sito a Jesi, in Via Coppetella n. 4”*”.

VI – Sub 1) Svolgimento della sequenza procedimentale d’asta.

Il “*plico*” e le “*buste*” nel medesimo contenute – “*Busta 1*” e “*Busta 2*” – dovranno pervenire entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 20.12.2025. 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. **In ragione della indisponibilità – da parte della Interporto Marche S.p.A. – di una idonea piattaforma telematica alla ricezione delle offerte, in condizioni di loro segretezza e comunque completezza e salvaguardia del processo competitivo di gara, non saranno possibili presentazioni di offerte economiche attraverso modalità telematiche.** Pertanto le offerte con qualsiasi mezzo pervenute successivamente alla scadenza



del termine, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i concorrenti non saranno ammessi alla gara. Non saranno ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata.

Gli interessati dovranno presentare le offerte con le modalità indicate al paragrafo VI.1 che precede.

La Commissione di Gara nominata dirigerà le operazioni di svolgimento della seduta pubblica indicata nel paragrafo II che precede del presente avviso.

Non si farà luogo a gara di migliororia se non nel caso di offerte uguali, per le quali si procederà ai sensi dell'Art. 77 del R.D. n° 827/1924 e s.m.i..

L'aggiudicazione avverrà secondo le previsioni del paragrafo V che precede del presente avviso 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.

Qualora a causa dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini previsti o non vengano rispettate le condizioni contenute nel presente avviso d'asta, la "*Interporto Marche S.p.A.*" tratterà la cauzione.

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

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

Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto, sia 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 ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre



irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le concrete circostanze, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

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.

Il concorrente con la partecipazione consente, per tutte le esigenze procedurali, al 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., a cui si rinvia.

La presentazione della domanda di partecipazione all’asta pubblica determina l’accettazione delle clausole del bando, dei suoi allegati e del disciplinare d’asta.

VII) Informazioni.

Gli interessati possono:

- a) scaricare il presente bando, completo degli allegati “A” e “B” che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso d’Asta, dal sito internet della “*Interporto Marche S.p.A.*”;
- b) consultare sul sito internet della “*Interporto Marche S.p.A.*” la documentazione costituente il “*Fascicolo del bene*” indicato come allegato “C” al presente avviso.

Interporto Marche S.p.A.

Il Presidente Dott. Massimo Stronati