

INDIZIONE DI AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACCREDITAMENTO DI OPERATORI ECONOMICI AL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE NON ESCLUSIVO E A TITOLO GRATUITO PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'AORN. SUCCESSIVO CONFERIMENTO DELL'INCARICO, AI SENSI DELL'ART. 36, COMMA 2, LETT. A) DEL D. LGS. 50/2016, AL SOLO OPERATORE CHE PORTERA' A TERMINE LA COMPRAVENDITA. SMART CIG: ZF93A8B2AA.

La presente procedura è stata indetta e approvata con delibera del Direttore Generale n. 228 del 29/03/2023

Premesso che:

- L'AORN, nell'ambito del patrimonio disponibile, è proprietaria di un immobile sito in Latina alla Via Sabaudia n. 81, scala B, Piano 4, int. 8, z.c.1, in area distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 172, particella 700, subalterno 31, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, r.c. euro 537,12, cat. 105 metri quadrati;
- Il suddetto immobile è pervenuto in proprietà a seguito di lascito testamentario della Sig.ra De Angelis Maria Luisa, regolarmente accettato con atto notarile di accettazione confermativa Registrato presso il Dipartimento Agenzia delle Entrate di Napoli il 30/06/2021 al n. 28966/1T e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Imm. il 01/07/2021 ai nn. 16879/12737 di Latina, a seguito di atto Deliberativo n. 329 del 14/05/2021.

Visti:

- L'art. 28 comma 10 della Legge Regionale del 03 novembre 1994 n. 32;
- Il decreto legislativo n. 502 del dicembre 1992, recante la normativa nazionale di riordino della disciplina sanitaria, che all'art. 5 prevede che “gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili sono assoggettati alla previa autorizzazione della Regione”;
- La deliberazione del Direttore Generale n. 228 del 04.04.2022 avente ad oggetto “*Piano di Sviluppo della Ricerca triennio 2022-2024: costituzione fondo di finanziamento della ricerca e attivazione bilancio sezionale*”, con la quale si predisponeva la costituzione del Fondo di Sviluppo della Ricerca e la relativa alimentazione anche con la vendita di immobili ricevuti con lasciti testamentari;
- La deliberazione del Direttore Generale 279 del 02.05.2022 avente ad oggetto “Delibera di presa d'atto degli adempimenti predisposti per i legati di cui al testamento della Sig.ra De Angelis Maria Luisa e affidamento incarico per gli ulteriori adempimenti finalizzati alla vendita dell'immobile sito in Via Sabaudia 81 – Latina. Destinazione delle risorse ricavate dai legali al Fondo per la Ricerca Aziendale per il triennio 2022 – 2024.”;

Considerato che:

- L'UOC Tecnico Patrimoniale Aziendale ha eseguito la stima dell'immobile sito in Latina alla Via Sabaudia n. 81 secondo le quotazioni O.M.I.;
- Con delibera della Giunta Regionale della Campania n. 420 del 03 agosto 2022 è stata concessa alla AORN Santobono Pausilipon, autorizzazione all'alienazione dell'immobile sito in Latina alla Via Sabaudia n. 81 ai sensi del secondo comma dell'art. 5 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e ss.mm.ii.;
- Non sono stati individuati operatori economici iscritti nella sezione servizi di intermediazione immobiliare della piattaforma Me.PA nel territorio della Provincia di Latina.

L'AORN Santobono Pausilipon intende avviare una indagine conoscitiva di mercato con l'obiettivo di individuare almeno cinque Intermediari Immobiliari con sede operativa nella Provincia di Latina, ai quali conferire congiuntamente l'incarico a titolo gratuito e in totale assenza di esclusiva, per l'alienazione dell'immobile suddetto e di seguito meglio identificato. L'operatore economico che avrà ottenuto idoneo impegno all'acquisto da parte di soggetto capace di contrarre con la P.A., ex dell'art. 80 commi 1 e 2 del D. Lgs. 50/2016 (Codice Appalti) e art. 32 ter del Codice penale, sarà affidatario del relativo **Servizio di intermediazione immobiliare**. Ovviamente anche l'operatore economico dovrà essere in regola con tutti i requisiti previsti dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare da alienare è ubicata nel Comune di Latina alla Via Sabaudia n. 81, scala B, Piano 4, int. 8, z.c.1, in area distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 172, particella 700, subalterno 31, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, r.c. euro 537,12, cat. 105 metri quadrati.

PROVENIENZA IMMOBILE

L'immobile è stato trasferito in proprietà all'AORN Santobono Pausilipon con atto notarile di accettazione confermativa Registrato presso il Dipartimento Agenzia delle Entrate di Napoli il 30/06/2021 al n. 28966/1T e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Imm. il 01/07/2021 ai nn. 16879/12737 di Latina, a seguito di atto Deliberativo n. 329 del 14/05/2021.

Sull'immobile non vi sono ipoteche.

Sull'immobile non vi sono servitù.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile della presente procedura è individuato nella persona del Responsabile della UOSID Patrimonio e Contratti, Dott.ssa Antonella Giuliani, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016.

1. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono invitati alla presente indagine gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

- I. Requisiti generali di cui all'art. 80 del Codice Appalti;
- II. Iscrizione alla CCIA per il settore oggetto della presente procedura, con abilitazione all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare;
- III. Sede/Agenzia operativa nel territorio della Provincia di Latina;
- IV. Possesso di polizza assicurativa RCT.

2. RESPONSABILITÀ CIVILE

Gli operatori economici saranno direttamente responsabile di tutti i danni che, eventualmente, dovessero verificarsi tanto all'immobile quanto alle persone, nel corso delle visite esplorative dell'appartamento da parte dei potenziali acquirenti. Pertanto, dovranno essere in possesso di polizza assicurativa RCT, provvedendo al completo risarcimento dei danni e ciò senza diritto a rivalsa, essendo obbligati, altresì, a sollevare e tenere indenne l'AORN da ogni pretesa di danni contro di essa eventualmente rivolta da terzi.

3. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'operatore economico interessato dovrà trasmettere, esclusivamente al seguente indirizzo pec del protocollo aziendale: santobonopausilipon@pec.it, la domanda di partecipazione (all. A), firmata digitalmente dal legale rappresentante o procuratore, completa dei relativi allegati, forniti dall'AORN.

Il termine ultimo per l'invio della documentazione è fissato per il **giorno 28/04/2024 sino alle ore 13:00**.

L'oggetto della pec dovrà essere: “*Domanda di Partecipazione Accredimento Servizio Di Intermediazione Immobiliare - UOSID Patrimonio e Contratti*”.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre la data e l'ora prefissata o pervenute con altri mezzi di invio.

4. MODALITÀ DI ACCREDITAMENTO DEGLI OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante accrediterà i primi cinque operatori economici secondo il criterio della Commissione di vendita più bassa rispetto a quella massima fissata al 4% (oltre IVA) del valore di vendita dell'immobile, sarà possibile presentare offerte con al massimo 4 decimali.

Gli operatori economici che avranno presentato lo stesso ribasso occuperanno la stessa posizione in graduatoria.

I suddetti operatori economici dovranno altresì superare positivamente la valutazione della regolarità amministrativa delle domande presentate rispetto ai requisiti richiesti al punto 1.

Tali operazioni saranno effettuate da un apposito seggio all'uopo nominato, che si avvarrà della facoltà di verificare le autenticità delle autodichiarazioni rese secondo quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

L'amministrazione successivamente provvederà a pubblicare sul sito internet dell'AORN Santobono Pausilipon il relativo atto di selezione.

Per un periodo di 6 mesi eventualmente prorogabile per ulteriori 6 mesi, le sole agenzie accreditate potranno eseguire sopralluoghi presso l'immobile con i rispettivi clienti.

5. OGGETTO E DURATA DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

L'operatore economico accreditato riceverà un incarico a titolo gratuito e in totale assenza di esclusiva per 6 mesi, prorogabili di ulteriori 6 mesi, per compiere ogni attività necessaria alla vendita dell'immobile, e otterrà il successivo conferimento dell'incarico, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A) del d. Lgs. 50/2016, il solo operatore che porterà a termine la compravendita di cui all'oggetto.

6. PROCEDURA DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli operatori economici accreditati dovranno presentare all'AORN proposte di acquisto corredate da scheda riepilogativa contenente i dati dei promissari acquirenti e le garanzie fornite dagli stessi a supporto della formulata proposta. L'operatore economico e l'acquirente dovranno possedere la capacità di contrarre con la P.A., e non dovranno sussistere le cause di esclusione previste ai commi 1 e 2 dell'art. 80 del Codice Appalti e dall'art. 32 ter del Codice penale.

La trattativa dovrà avvenire esclusivamente con le seguenti modalità:

- L'operatore economico dovrà sottoporre alla AORN, inviando alla seguente pec santobonopausilipon@pec.it, proposta scritta a firma propria e del cliente, che attesti l'intenzione dello stesso di voler concludere la compravendita con espressa indicazione della generalità del promissario acquirente, nonché del prezzo offerto e della tempistica per la definizione della trattativa;
- La proposta d'acquisto dovrà essere corredata da:
 - a. allegata dichiarazione, ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo decreto presidenziale, all'art. 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti dell'acquirente circa l'insussistenza di misure che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione o

il divieto di beneficiare del rilascio di concessioni ai sensi del combinato disposto degli art. 80 commi 1 e 2 del Codice Appalti e art. 32 ter del Codice Penale;

- b. cauzione pari al 2% (due%) del prezzo offerto, che diverrà caparra confirmatoria in caso di accettazione della proposta, da versare mediante bonifico bancario avente ad oggetto “Cauzione per proposta di acquisto immobile di Latina” in favore della Tesoreria Banca Unicredit S.p.A., presso la Filiale di “Napoli via Verdi 18/D”, IBAN: IT48 V0200 80344 3000 1062 10897.
- L'AORN comunicherà a tutti gli altri operatori economici accreditati l'esistenza di un'offerta valida, dando un termine di cinque giorni lavorativi entro cui ricevere eventuali ulteriori proposte di acquisto valide. Tra tutte le proposte ricevute entro i suddetti termini, sarà prescelta quella che presenterà il prezzo più alto. A parità di prezzo offerto sarà preferita la proposta con impegno alla stipula del rogito in tempi più brevi.
 - L'AORN, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della proposta, risconterà a mezzo pec, comunicando gli esiti del procedimento valutativo delle suddette proposte, e per quelle non accettate, provvederà al successivo riaccredito, entro 10 giorni, della somma versata a titolo di cauzione.
 - Nel caso la compravendita si concluda entro 45 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della proposta, tale importo verrà considerato come acconto sul prezzo di vendita e decurtato dall'ulteriore importo di acquisto da versarsi alla stipula dell'atto.
 - Qualora la stipula dell'atto, per esigenze dell'acquirente, dovesse avvenire in tempi successivi, entro, comunque, 90 giorni naturali e consecutivi dalla accettazione della proposta, sarà necessario provvedere alla stipula di preliminare di vendita, al quale dovrà essere versata dall'acquirente un'ulteriore somma pari al 15% del prezzo offerto, da considerarsi come integrazione della caparra confirmatoria.

Qualora, decorsi i termini anzidetti, non dovesse essere conclusa la compravendita, l'amministrazione provvederà ad incamerare la cauzione/caparra confirmatoria, senza che il promissario acquirente né l'agenzia abbiano nulla a pretendere.

I costi di registrazione dell'atto preliminare e di quello di compravendita rimangono a carico dell'acquirente.

Il costo dell'atto definitivo di compravendita è a carico dell'acquirente, la scelta del notaio sarà a cura dell'acquirente.

L'AORN non riconoscerà alcun rimborso economico, provvigione o qualsiasi altro costo o rimborso spese all'Operatore Economico, regolarmente accreditato, che abbia condotto la compravendita.

7. VALORE DELL'IMMOBILE E PROVVIGIONE SULLA COMPRAVENDITA

La vendita dell'immobile sito in Latina alla Via Sabaudia n. 81 avverrà in favore del promissario che, nei tempi sopra descritti, avrà presentato idonea offerta al prezzo più alto e con le tempistiche più celeri per addivenire al rogito finale.

L'AORN stabilisce un valore di vendita di € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00) e, si riserva, di poterlo eventualmente modificare con conseguente comunicazione agli operatori economici.

Gli Operatori Economici dovranno proporre l'immobile sui canali pubblicitari prescelti, avendo cura di dare la massima pubblicità, garantendo altresì una leale concorrenza nonché massima collaborazione con l'AORN.

L'incarico di intermediazione immobiliare sarà stipulato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 comma 2 lett. a) e 32 comma 7 del Codice Appalti, con apposito atto in favore dell'operatore economico che porterà a termine la compravendita. In caso di esito negativo delle verifiche, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione con segnalazione all'ANAC.

L'operatore aggiudicatario avrà diritto al riconoscimento della provvigione, solo ed esclusivamente dovuta dall'acquirente secondo quanto stabilito nella offerta presentata a seguito del presente avviso e solo a rogito avvenuto.

Nessuna provvigione, compenso, rimborso, costo o spesa verrà sostenuto dall'AORN in favore degli Operatori Economici partecipanti alla trattativa di vendita e a quelli che comunque verranno accreditati alla presente procedura.

8. DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA

La documentazione di partecipazione comprende:

- a) Allegato A – Dichiarazione di partecipazione;
- b) Allegato B – DGUE;
- c) Allegato C – Protocollo di Legalità;
- d) Schema Di Contratto Di Incarico Di Mediazione Per La Vendita.

9. DOCUMENTO DI GARA UNICO EUROPEO

L'Agenzia invitata è tenuta a presentare il DGUE correttamente compilato **solo per le parti di interesse** e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante.

Il concorrente compila il DGUE di cui allo schema allegato al D.M. del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 18 luglio 2016 ss.mm.ii., messo a disposizione sul sito www.mit.gov.it/comunicazione/news/documento-di-gara-unico-europeo-dgue, e riportato all'allegato "A – DGUE".

10. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Napoli, rimanendo espressamente esclusa la clausola compromissoria di arbitrato.

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE 2016/179 “GDPR”, esclusivamente nell’ambito della procedura regolata dalla presente lettera di invito. L’accesso agli atti è regolamento dall’art. 53 del D. Lgs. 50/2016.

L’AORN si riserva, il diritto insindacabile di:

- sospendere, reindire e modificare, oppure di riaprire i termini della presente procedura con provvedimento motivato, senza che l’operatore economico possa vantare diritto o pretese di sorta od incorrere in responsabilità e/o richiesta danni, indennità o compensi da parte del concorrente e/o aggiudicatario potenziale nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.;
- annullare/revocare la procedura, senza che per questo il partecipante/offerdente possa avanzare qualsiasi pretesa di compenso/indennizzo per spese sostenute, per giustificati motivi.

Eventuali richieste di chiarimenti potranno pervenire, entro 10 giorni precedenti la scadenza della presentazione delle domande di partecipazione, alla seguente pec ufficialerogante.santobono@pec.it.

Il Responsabile UOSID Patrimonio e Contratti

Dirigente Amministrativo

Dr.ssa Antonella Giuliani