

## AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

### Avviso esplorativo per l'acquisto di un immobile al grezzo da ristrutturare nel Comune di Parma da adibire a sede legale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Parma

#### 1. PREMESSA

L'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Parma (di seguito anche solo Ordine) è interessato ad acquisire la proprietà di un immobile al grezzo da adibire a propria sede istituzionale, previo espletamento dei lavori di completamento.

Pertanto, intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare al fine di sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di Soggetti interessati a cedere la proprietà di un immobile al grezzo da ristrutturare, corrispondente ai requisiti indicati dal presente invito.

L'oggetto del presente invito è rappresentato, esclusivamente, da un immobile al grezzo che l'Ordine intende acquisire a titolo di piena proprietà, pertanto, eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

#### 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile al grezzo oggetto della presente richiesta di manifestazione di interesse dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- a) localizzazione nel territorio di Parma. In particolare, l'immobile dovrà essere situato vicino alla tangenziale e zone limitrofe che non superino in ogni caso i 2 km dall'area indicata. L'immobile non deve trovarsi in zona ZTL;
- b) superficie minima: 250 mq;
- c) l'immobile al grezzo dovrà, al termine dell'intervento di ristrutturazione, essere composto da un'unica unità;
- e) l'immobile al grezzo dovrà, al termine dell'intervento di ristrutturazione, essere composto da una sala riunioni attrezzata da almeno 90 posti;
- f) l'immobile al grezzo dovrà, al termine dell'intervento di ristrutturazione, essere composto da un ufficio segreteria;
- g) riscaldamento e raffrescamento indipendente o con possibilità di controllo autonomo;
- h) l'immobile al grezzo dovrà, al termine dell'intervento di ristrutturazione, essere composto da locale da adibire ad archivio;
- i) destinazione d'uso direzionale; qualora l'immobile proposto presenti una diversa destinazione d'uso da quella richiesta, l'Ordine valuterà l'eventuale impegno formale del Soggetto proponente a provvedere, a propria cura e spese, alla variazione della destinazione d'uso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto definitivo di compravendita;
- j) categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso direzionale; nell'ipotesi di incompatibilità della categoria catastale dell'immobile proposto con la destinazione d'uso richiesta, 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 definitivo di compravendita.
- k) l'immobile al grezzo dovrà, una volta completata la ristrutturazione dello stesso, rispettare la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

- l) l'immobile al grezzo dovrà, una volta completata la ristrutturazione dello stesso, essere dotato di attestato prestazione energetica (APE) in corso di validità che attesti le caratteristiche energetiche di un edificio;
- m) l'immobile dovrà essere dotato di certificazione di agibilità e della conformità urbanistica;
- n) l'immobile deve essere libero da vincoli, gravami, ipoteche, servitù o pignoramenti e non presentare divergenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, mancanza di titoli edilizi e presenza di opere abusive o vizi sullo stato di fatto dell'immobile, ossia presenza di difetti più o meno gravi;
- o) l'immobile al grezzo dovrà, una volta completata la ristrutturazione dello stesso, essere inserito in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- p) l'immobile al grezzo dovrà, una volta completata la ristrutturazione dello stesso, non essere stato oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati e qualora oggetto di opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità totale o parziale rispetto ai titoli abilitativi, di aver ottenuto il rilascio del relativo permesso in sanatoria;
- q) l'immobile in piena funzionalità dovrà essere disponibile all'uso e consegnato entro e non oltre il 30/09/2025.

Coloro che presentano la manifestazione devono altresì presentare una dichiarazione di disponibilità a predisporre il capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche dell'immobile, nonché quantificare i costi necessari per l'attuazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile tramite l'elaborazione di apposito "Computo metrico estimativo" che consentirà all'Ordine di effettuare una verifica sulla sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento.

L'Ordine stipulerà con il proprietario un contratto preliminare di compravendita che prevedrà il rilascio, a favore dell'offerente, di un acconto per l'elaborazione del "capitolato di costruzione" e "Computo metrico estimativo"; tale acconto sarà concesso all'offerente previa consegna di apposita garanzia fideiussoria avente pari valore dell'acconto.

Il capitolato di costruzione, corredato da tutte le autorizzazioni di legge, unitamente al Computo metrico estimativo dovrà essere consegnata all'Ordine entro e non oltre 120 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto preliminare.

Quando l'Ordine - tramite l'analisi del "Capitolato di costruzione", il controllo delle autorizzazioni acquisite dal proponente e l'analisi dei costi necessari per l'attuazione dell'intervento di ristrutturare "Computo metrico estimativo" (al fine della verifica della sostenibilità economica e finanziaria) – accerterà la fattibilità e la sostenibilità tecnica e economica dell'intervento, si procederà alla stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile.

### **Requisiti cogenti**

Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente.

### **3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI**

Possono partecipare al presente invito persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale sia societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- 1) disponibilità dell'immobile al grezzo a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso;

2) requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici ai sensi dell'art. n. 94 e n. 95 del Dlgs 36/2023 e/o di ogni altra situazione che determini l'esclusione dalle procedure di affidamento di contratti pubblici e/o l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché della causa interdittiva di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi (Agenzie di intermediazione). Si specifica come tale servizio non sia soggetto ad alcun tipo di attività di intermediazione né ad alcuna provvigione.

I soggetti interessati sono tenuti ad indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugi, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

a) organi di vertice o dipendenti dell'Ordine che rivestono un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno;

b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota) dell'immobile, ovvero titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile o i suoi investitori;

ovvero

c) i soci che detengano il controllo della Società o il titolare del diritto di proprietà dell'immobile, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari

#### **4. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse, compilata utilizzando il modello allegato al presente invito e sottoscritta con firma autografa dalla persona fisica ovvero dal rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile (in tale caso sarà necessario allegare anche la procura), dovrà pervenire, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno sabato 25 gennaio 2025**, all'indirizzo di posta elettronica certificata: [segreteria@odcec.pr.legalmail.it](mailto:segreteria@odcec.pr.legalmail.it), riportando nell'oggetto la seguente dicitura: "Avviso esplorativo per l'acquisto di un immobile al grezzo da ristrutturare nel Comune di Parma da adibire a sede legale dell' Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Parma".

Non verranno prese in considerazione le istanze pervenute oltre il termine sopra indicato.

In caso di frazionamento del diritto di proprietà tra più soggetti, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da ciascuno dei titolari del diritto per la quota corrispondente.

#### **5. IMPORTO INDICATIVO**

L'offerta di vendita, redatta secondo lo schema "Modello Offerta economica", dovrà indicare l'immobile e il prezzo richiesto espresso in cifre e in lettere nonché la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per centottanta giorni dalla ricezione della manifestazione di interesse da parte dell'Ordine.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile e chiusa in una busta con l'indicazione "offerta economica" da inserire nel plico da consegnare.

#### **6. CHIARIMENTI**

Per informazioni e chiarimenti in merito al presente avviso è possibile inviare una mail al seguente indirizzo: [info@odcec.pr.it](mailto:info@odcec.pr.it)

## **7. ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente avviso, unitamente agli allegati, viene pubblicato sul sito dell'Ente: <https://www.odcecpr.it/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e-contratti/> per giorni 15 (quindici) naturali e consecutivi, per consentire agli operatori economici interessati ed in possesso dei requisiti richiesti, di presentare manifestazione di interesse.

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., 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 l'Ordine alcun obbligo od onere nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Ordine.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Ordine, il quale si riserva la facoltà di sospendere, revocare, interrompere, modificare o cessare la presente indagine conoscitiva, in qualunque fase della stessa, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti per il solo fatto di avere partecipato alla manifestazione di interesse.

L'Ordine si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica degli immobili proposti, concordati con gli offerenti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine esplorativa o approfondimenti e chiarimenti anche via telefonica.

Ai sensi del d.lgs. n. 196/2003, come modificato dal d.lgs. 101/2018, e dalla legge n. 160/2019 e del Regolamento UE n. 2016/679, i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Pertanto, con il semplice invio della propria manifestazione di interesse, l'interessato esprime consenso al loro trattamento.

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

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Anna Maria Gherardi che è possibile contattare per ulteriori informazioni inviando un'email all'indirizzo: [info@odcec.pr.it](mailto:info@odcec.pr.it)