

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA E DESTINARE ALLA FARMACIA COMUNALE DI PRATISSOLO DI SCANDIANO.

Il Comune di Scandiano con sede in corso Vallisneri, n.6, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n.735/2022 di approvazione del presente avviso,

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare nel territorio del comune di Scandiano, nella frazione di Pratissolo, un immobile in locazione passiva da adibire a sede della farmacia comunale identificata nella pianta organica delle farmacie come farmacia n.8.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di manifestazione di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Scandiano che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna manifestazione, ovvero di modificare o revocare l'Avviso medesimo, nonché di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di manifestazione di interesse.

REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica o giuridica) pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve essere proprietario dell'immobile offerto ovvero dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con il Comune di Scandiano al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

Articolo 1. Caratteristiche e requisiti dell'immobile

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: L'immobile dovrà essere situato nel territorio del Comune di Scandiano, frazione di Pratissole, come da piantina allegata alla presente denominata “allegato 3” corrispondente al territorio della pianta organica relativa alla farmacia n.8.

L'immobile dovrà essere posto a non meno di 200 metri da altre farmacie già aperte e garantire la presenza e agevole fruibilità di aree parcheggio.

Dimensioni:

- superficie commerciale consona all'utilizzo (intorno ai 100mq);
- situato a piano terra, idoneo a garantire adeguati livelli di fruibilità essendo destinato ad ospitare l'attività di “farmacia”;
- dotato almeno di un bagno annesso anche ad uso disabili;
- fornito di un apposito spazio/disimpegno destinato al deposito dei farmaci in arrivo/uscita durante l'orario di chiusura al pubblico della farmacia

Requisiti tecnici:

- essere disponibile all'uso entro il 01 marzo 2023
- essere di piena ed esclusiva proprietà del proponente o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere nella piena disponibilità giuridica immediata, libero da cose o persone, diritti, servitù attive e passive, contratti di locazione in essere;
- accessibilità diretta a vie pubbliche di grande percorrenza e presenza di parcheggi pubblici e/o di pertinenza;
- in buono stato di conservazione (a titolo esemplificativo dotato di infissi e pavimentazione interna con rivestimento e superficie lavabili) o, seppure non pronto all'uso, garanzia di ultimazione dei lavori per renderlo pronto all'uso entro e non oltre il 01/03/2023;
- dotato di autonomia funzionale, già allacciato ai servizi essenziali di fognatura, acquedotto, elettricità e gasdotto;
- destinazione ad uso “commerciale” e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico, in particolare l'immobile dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale;
- conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008 e

s.m.i.);

- conformità alle regole tecniche di prevenzione incendi approvata con dm del 22/02/2006 e certificazione ai sensi del D.M. 18/02/1982 in merito alla prevenzione incendi;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico con presenza di certificazione energetica (Legge 10/1991, D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26/06/2009 e s.m.i.);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

L'immobile dovrà essere corredato dalla seguente documentazione comprovante:

- a) certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. n.380/2001 (comprensivo di planimetria catastale aggiornata);
- b) agibilità sismica, ai sensi dell'art.3 della legge 122/2012, ove previsto;
- c) certificato di conformità degli impianti (es. impianto idrico, elettrico, gas, ecc);
- d) attestazione di prestazione energetica ai sensi delle norme vigenti;
- e) certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto, ai sensi del D.P.R. 151/2011.

Tali requisiti saranno soggetti a specifica valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, alle reali superfici effettivamente utilizzabili, ad altri eventuali fattori che influiscono sulla reale fruibilità del singolo immobile offerto.

Articolo 2. Durata e prezzo di locazione proposto

Il contratto avrà durata di anni 6 rinnovabili conformemente alla normativa vigente in materia per ulteriori anni sei, con l'esplicita richiesta di rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza, tranne che per i casi tassativamente elencati nell'art. 29 della legge 392 del 27 luglio 1978. Il prezzo annuo di locazione proposto, al netto di Iva, dovrà essere a pena di esclusione in ribasso rispetto a quello definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare/Agenzia delle entrate [Aree tematiche - Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](http://www.agenziaentrate.gov.it) in rapporto alle caratteristiche dell'immobile di interesse.

Il prezzo dovrà essere offerto per il periodo di 6 anni, rinnovabili conformemente alla normativa vigente ed inteso a corpo, in riferimento alla superficie commerciale dell'immobile. Tale prezzo si intende fisso ed invariabile, salvo l'eventuale rivalutazione Istat, al netto delle spese di stipula e registrazione del contratto di locazione che saranno suddivise come per legge (50% proprietà e 50%

inquilino). La manutenzione straordinaria rimarrà ad esclusivo onere e spese del proprietario.

Articolo 3 – Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati. La manifestazione di interesse, corredata dalla documentazione sotto indicata, dovrà pervenire nelle seguenti modalità entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 27 gennaio 2023** mediante pec **scandiano@cert.provincia.re.it**, un file denominato “MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA E DESTINARE ALLA FARMACIA COMUNALE DI PRATISSOLO DI SCANDIANO” da indirizzarsi come segue:

Comune di Scandiano Ufficio Protocollo

Corso Vallisneri n. 6 – 42019 Scandiano (RE).

La tempestività dell’offerta sarà attestata unicamente dalla registrazione dell’Ufficio Protocollo del Comune. Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione, avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l’attività conoscitiva di che trattasi.

La presentazione della domanda comporta, da parte del richiedente, la conoscenza e l’accettazione delle modalità previste nel bando.

In caso di offerte presentate da intermediari o da agenzie d’intermediazione immobiliare, non verrà riconosciuta alcuna indennità di intermediazione, e dovrà essere allegato alla manifestazione di interesse il mandato specifico di rappresentanza.

Si precisa che il Comune di Scandiano non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La manifestazione di interesse dovrà essere composta dalla seguente documentazione:

A) Domanda di partecipazione e dichiarazione, resa anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, preferibilmente redatta in base al modello ALLEGATO 1 al presente Avviso, nel quale il proponente dovrà dichiarare:

a) l’assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica e della persona fisica o suo coniuge, per l’impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della

locazione;

b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, anche ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i;

c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'Avviso;

d) che l'immobile è in piena ed esclusiva proprietà del proponente, possiede tutti i requisiti di cui al precedente art. 1, è provvisto del certificato di agibilità o richiesta di abitabilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso compatibile con quella di farmacia, conformità degli impianti, elettrico, di produzione di calore (certificazione energetica) e che la staticità dell'immobile è adeguato all'uso cui è destinato e rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;

e) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);

f) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili e di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale;

g) di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sulla manifestazione di interesse presentata, ritenendola equa;

h) di mantenere valida la manifestazione di interesse per 6 mesi dalla scadenza del termine per presentare la manifestazione di interesse e di impegnarsi a consegnare l'immobile entro il 15 settembre 2018;

i) di accettare, nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto, di stipulare il contratto di locazione sulla base del canone che sarà valutato e congruo.

B) Documentazione tecnica: copia conforme all'originale del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione dell'immobile, planimetria dell'immobile in scala adeguata (minimo 1:100), con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e/o presenza di parcheggi pubblici, visure catastali e planimetrie dell'immobile, l'indicazione della superficie commerciale e della superficie lorda, certificato di agibilità o richiesta di abitabilità e i certificati previsti dalla normativa vigente e/o richiesti nei requisiti tecnici; I proprietari degli immobili restano liberi di proporre tutto ciò che ritengono migliorativo sul piano funzionale rispetto a quanto sopra indicato (es. eventuale relazione tecnico-descrittiva dell'immobile). I proprietari degli immobili si assumono piena e totale responsabilità della esatta rispondenza e conformità di quanto dichiarato ed offerto a tutte leggi e normative vigenti, anche igienico-sanitarie.

C) Documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'immobile;

D) Offerta economica, redatta preferibilmente in base al Modello Allegato 2 al presente avviso. L'offerta deve essere presentata in marca da bollo da euro 16,00 – indicando n. ID e data rilascio.

E) Fotocopia di documento di identità del sottoscrittore. Il proponente potrà inoltre trasmettere tutta l'ulteriore documentazione ritenuta utile.

Articolo 4- Modalità di valutazione

Nella valutazione della manifestazione di interesse si terrà conto della proposta economica e funzionale/tecnica nel limite massimo di 30 punti per l'offerta economica e di 70 punti per quella funzionale/tecnica.

Punteggio valutazione tecnica

Descrizione tecnica del locale	Superficie effettivamente utilizzabile. La disposizione dei vani. Soluzioni architettoniche, tecniche e tecnologiche. Flessibilità distributiva che consenta modifiche. Finiture.	20
Le soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali	Stato conservazione impianti, rivestimenti, infissi. Classe energetica certificata. Tipologia degli impianti, la classificazione energetica dell'immobile,	15
Ubicazione e vicinanza	Contiguità/adiacenza dei locali dell'immobile a: <ul style="list-style-type: none">• vie pubbliche di grande percorrenza,• esercizi commerciali;• parcheggi pubblici e/o di pertinenza;• quartieri popolosi.	20
Accessibilità	assenza di barriere architettoniche per l'accesso all'immobile dall'esterno.	15

Si stabilisce fin d'ora che il mancato raggiungimento della soglia minima di 40 punti non consentirà il passaggio alla "valutazione economica".

Ai fini della "valutazione economica", al canone annuo di locazione offerto è assegnato un punteggio massimo pari a 30 sulla base del seguente criterio: $(\text{CANONE ANNUO MINIMO OFFERTO}/\text{CANONE ANNUO OFFERTO}) * 30$. Il punteggio totale per definire la graduatoria è

dato dalla somma del punteggio della “valutazione tecnica” e da quello della “valutazione economica”.

La proposta di manifestazione di interesse che, nel suo complesso (funzionale-economico), sarà ritenuta la migliore per le esigenze del Comune di Scandiano, sarà sottoposta a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e potrà essere sottoposta alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e sull'importo del canone saranno applicate le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia (art.3, comma 6, del D.L. 95/2012 e s.m.i.). Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa privata con il proprietario, finalizzata all'approvazione di un contratto di locazione contenente le clausole pattuite. Il Comune di Scandiano potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente o non ritenere che alcuna manifestazione di interesse sia rispondente alle esigenze dell'Amministrazione. Il Comune di Scandiano si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa. Il Comune di Scandiano si riserva inoltre di richiedere modifiche/adequamenti qualora ritenute necessarie alla migliore funzionalità dei locali, pur nel rispetto degli elementi progettuali approvati.

Articolo 5- Privacy

I dati personali saranno trattati in conformità al nuovo Regolamento Europeo 2016/679 GDPR, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione della manifestazione di interesse, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento. Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Scandiano:

- sezione “amministrazione trasparente” - voce “bandi di gara e contratti” link: <http://www.comune.scandiano.re.it/>.
- Albo pretorio on line dell'Ente.

Il Dirigente ad interim delle Farmacie Comunali
dott.ssa Francesca Mattioli

allegati

allegato 1 – Modello di domanda di partecipazione e dichiarazione

allegato 2 – Modello di offerta economica

allegato 3 – Piantina