



COMUNE DI
CORTONA

Indagine di mercato per la ricerca di immobile da assumere in locazione passiva da destinare a sede della Farmacia comunale di Camucia

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
Servizio Patrimonio

in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 179 del 26/11/2024 avente ad oggetto "Valorizzazione Farmacia comunale di Camucia come Farmacia di Servizi - Determinazione" con cui è stato dato mandato al Responsabile del Servizio Patrimonio di procedere alla predisposizione e pubblicazione di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva per essere adibito a sede della Farmacia comunale della frazione di Camucia

RENDE NOTO CHE

Art. 1 – Finalità

la presente indagine di mercato ha ad oggetto la ricerca di locali, aventi destinazione d'uso commerciale ed in parte direzionale, da condurre in locazione passiva, in qualità di unico conduttore, mediante la stipula di contratto di locazione, per adibirlo a sede della Farmacia comunale di Camucia.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, ma riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Cortona, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

Nessun diritto potrà, quindi, essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.

Il Comune di Cortona si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento prima della stipula del contratto di locazione.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

Art. 2 – Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è il Dirigente dell'Area Amministrativa del Comune di Cortona.

Art. 3 – Caratteristiche e requisiti dell'immobile

L'immobile dovrà essere, alla data della stipula del contratto di locazione, di piena proprietà e disponibilità giuridica e materiale dell'offerente ai fini e per gli effetti di cui al presente avviso.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna al momento della stipula del contratto di locazione, secondo le tempistiche che saranno determinate dal Comune.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

L'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere da parte del Comune di Cortona ed avere una destinazione d'uso specifica in parte commerciale ed in parte direzionale e magazzino.

L'immobile dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti:

A) Requisiti ubicazionali

- a) centralità dell'immobile rispetto al contesto del nucleo urbano di Camucia;
- b) essere posto a non meno di 200 metri da altre farmacie già aperte (misurati per la via pedonale più breve) e ricadente nell'ambito del territorio di pertinenza dell'attuale sede farmaceutica comunale, ovvero all'interno della zona delimitata con colore verde nell'allegata planimetria (Allegato "A");
- c) collocazione del locale fronte strada, con la presenza di parcheggio frontale o nelle immediate vicinanze.
- d) accesso indipendente, rispondente alla Legge 13/1989 per l'accessibilità da parte di persone con disabilità o scarse capacità motorie.

B) Requisiti funzionali e dimensionali

- a) superficie utili non inferiore a 350 mq;
- b) locale munito di servizi igienici;
- c) la parte commerciale dovrà svilupparsi interamente al piano terreno rispetto al fronte stradale;
- d) funzionalmente autonomo dal punto di vista impiantistico e dotato dei seguenti impianti:
 - impianto di climatizzazione estate/inverno,
 - impianto elettrico e di illuminazione,
 - impianto telefonico,
 - impianto idrico-sanitario,
 - sistema informatico dove richiesto,
 - predisposizione di sistema di videosorveglianza

o in alternativa disponibilità della proprietà alla realizzazione di tali impianti con le specifiche che saranno impartite dall'Amministrazione Comunale;

- e) essere in buono stato di conservazione;
- f) possibilità di ricavare all'interno del locale un locale magazzino e uffici;

C) Requisiti tecnico-normativi

Al momento della stipula del contratto di locazione l'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti tecnici, in adempimento della normativa vigente:

- a) rispetto del DM n. 37/2008 e s.m.i. in materia di conformità impiantistica;
- b) rispetto della Legge n. 13/1989 e s.m.i. in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c) rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d) regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- e) essere in possesso di adeguata certificazione di destinazione urbanistica;
- f) essere in possesso del certificato di prevenzione incendi;
- g) essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica;
- h) essere in possesso della certificazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti;
- i) essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ai sensi dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001, n. 380 oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016, n. 222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.

In caso di selezione dell'offerta, la proprietà assume l'impegno, a pena di esclusione, a presentare, qualora non già fornite, tutte le certificazioni relative ai requisiti tecnico-normativi di cui al presente paragrafo.

Nel caso di immobile da sottoporre a lavori di adeguamento alla normativa, dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a rendere rispondente l'immobile ai requisiti di cui alle lettere a), b), c), nonché a fornire la documentazione di cui alle lettere d), f), g), h), i), con la precisazione che tutti i lavori e le spese per la produzione delle certificazioni saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per il Comune di Cortona.

ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti dell'offerta, i seguenti aspetti:

- posizione baricentrica rispetto alle medie strutture di vendita ubicate nella zona delimitata in planimetria con colore verde;
- ampia visibilità delle vetrine espositive.

Una volta individuato il locale più idoneo alle proprie esigenze, l'Amministrazione fornirà uno schema di progetto per la realizzazione delle opere necessarie e funzionali alla realizzazione dei locali farmacia, magazzino ed uffici/laboratori, concordando con la proprietà i tempi di realizzazione.

Art. 4 - Durata del contratto e recesso

Il contratto avrà la durata di anni sei e sarà rinnovabile, nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni, per ulteriori sei anni, con l'esplicita richiesta di rinuncia, da parte del proprietario, 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.

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione necessario al proprietario per la compatibilità del piano economico finanziario dell'intervento, con il massimo contenimento del canone di offerta, potrà essere esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per 12 anni di locazione.

Art. 5 - Modalità di partecipazione alla procedura

I proprietari degli immobili in possesso dei requisiti richiesti, interessati all'eventuale stipula di un contratto di locazione, dovranno far pervenire - entro e non oltre le ore 12.00 del 19/12/2024 la proposta di locazione, in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere apposta la dicitura:

“INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE” e l'indicazione dei dati del mittente.

Il plico potrà essere consegnato a mano presso il Protocollo Generale del Comune di Cortona, Piazza Repubblica n. 13, 52044 Cortona (AR) oppure: a mezzo PEC all'indirizzo **protocollo@pec.comune.cortona.ar.it.**; a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento; tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzati. In tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il timbro indicante data e ora apposto dall'Ufficio di Protocollo Generale del Comune restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Ente nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine presso l'indirizzo sopra indicato. Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

All'interno del plico dovranno essere inseriti:

1) domanda di partecipazione, preferibilmente redatta compilando, per le parti che interessano, l'allegato fac-simile modello A, sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante o persona munita dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico) in cui deve essere espressamente dichiarato ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 quanto segue:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona

- fisica o suo coniuge) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- 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;
 - l'insussistenza di cause che comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - che la destinazione urbanistica ed edilizia dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto ovvero che potrà esserlo senza eccezione alcuna a seguito di modifiche ed adeguamenti funzionali che dovessero rendersi necessari;
 - che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
 - che l'immobile allo stato attuale rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza o che lo stesso sarà reso conforme alle predette norme prima della sottoscrizione del contratto d'affitto;
 - che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti dall'Amministrazione;
 - che, nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione sulla base del canone che sarà valutato e congruo;
 - che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;
 - che il proprietario si impegna ad eseguire i lavori necessari per l'adeguamento dei locali a propria cura e spese e a consegnare l'immobile entro la data che sarà concordata con l'Amministrazione.

2) Dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione i seguenti documenti:

- copia fotostatica del documento d'identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- planimetria in scala adeguata (minimo 1:100), con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, ecc., piante ed eventualmente sezioni e prospetti e documentazione fotografica;
- relazione tecnico-descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, con indicazione della superficie totale lorda ed eventuale evidenziazione della suddivisione interna dei locali;
- ogni altra eventuale documentazione ritenuta utile.

Nel caso di invio a mezzo posta pec, l'allegato A ed ogni dichiarazione aggiuntiva dovrà essere firmata digitalmente e tutti gli allegati dovranno pervenire in formato PDF.

Art. 6 – Modalità di svolgimento della procedura

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle manifestazioni di interesse pervenute, secondo i criteri specificati all'art. 3.

Nel caso in cui l'Amministrazione individui un bene rispondente alle proprie esigenze, avvierà una fase di trattativa per la determinazione del canone di locazione. L'Amministrazione si riserva in tale

fase la facoltà di richiedere modifiche/adeguamenti ai locali funzionali alle proprie esigenze ed il cronoprogramma dei lavori. Il canone di locazione offerto, sarà soggetto a giudizio di congruità sulla base dei valori di mercato stimati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona.

L'Amministrazione procederà quindi all'individuazione della migliore offerta e si procederà all'adozione di apposito provvedimento di aggiudicazione e alla stipula di apposito contratto di locazione, salvo quanto stabilito nel successivo art. 8.

Art. 7 – Verifiche e controlli

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni rese.

Il Comune di Cortona potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto, al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, nonché si riserva di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.

Art. 8 – Ulteriori informazioni

La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva da adibire a sede di Farmacia Comunale al fine dell'ampliamento del servizio preesistente, nel centro urbano di Camucia.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Cortona. Quest'ultimo infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il canone annuo sarà congruito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona. Si precisa, inoltre, che il canone è riferito all'immobile conforme alle specifiche normative vigenti e alle richieste di adeguamento funzionale dei locali da parte dell'Amministrazione, pertanto, qualora siano necessari lavori di adeguamento, si intenderà riferito allo stato futuro post-lavori dell'immobile e potrà essere corrisposto unicamente al completamento di tali interventi.

L'offerente si impegna a tenere ferma la proposta per un periodo pari almeno a quattro mesi decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico. Nel caso in cui l'offerta presentata sia individuata dal Comune di Cortona come quella più conveniente, secondo i criteri indicati all'art. 3, l'offerente assume l'impegno a tenere ferma la proposta per un ulteriore periodo di almeno sei mesi, al fine di completare l'iter procedurale finalizzato alla presentazione della proposta economica, alla valutazione di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, alla realizzazione dei lavori ed alla stipula del contratto di locazione

L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Art. 9 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del GDPR Regolamento UE 2016/679 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dal Comune è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.

Ai soggetti proponenti è riconosciuto il diritto di cui al citato decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196 e in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste al titolare del trattamento nella persona del Sindaco pro-tempore. Il Data Protection Officer (DPO)/Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente: Next Duepuntozero S.r.l. che si avvale del dott. Marco Marcellini Telefono: 0575 62524, 339 2758634 Email: privacy@next20.it PEC: marco.marcellini@postecert.it

Art. 10 – Altre informazioni

I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C.: protocollo@pec.comune.cortona.ar.it non oltre 5 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito dell'Ente.

Cortona, 29/11/2024

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(*ad interim* dott.ssa Luana Della Giovampaola)