

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

IL RESPONSABILE DEL SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO, PATRIMONIO, AMBIENTE

In esecuzione:

della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 11 dicembre 2024 con cui è stato dato mandato alla sottoscritta 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 del Comune di Campegine;

della propria determinazione in data 21.12.2024 n. 358;

RENDE NOTO CHE

Art. 1 – Finalità

La presente indagine di mercato ha ad oggetto la ricerca di locali, aventi destinazione d'uso commerciale, 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 Campegine.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, ma riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Campegine, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, 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 Campegine si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta 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 Responsabile ad interim del Settore Assetto del territorio, patrimonio, ambiente del Comune di Campegine.

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. 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.

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

L'immobile dovrà essere in buono stato di conservazione o se non pronto all'uso, con possibilità di adeguamento funzionale ad una farmacia comunale attraverso interventi di manutenzione ordinaria; inoltre dovrà avere una destinazione d'uso commerciale.

L'immobile dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti:

A) **Requisiti ubicazionali**

- centralità dell'immobile rispetto al contesto del nucleo urbano di Campegine;
- essere posto a non meno di 200 metri da altre farmacie già aperte, misurati ai sensi di legge;
- deve ricadere nell'ambito del territorio di pertinenza della farmaceutica comunale, ovvero all'interno della zona delimitata con colore rosso nell'allegata planimetria;
- collocazione del locale fronte strada, con disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze;
- deve essere situato a piano terra e privo di barriere architettoniche;
- vicino a strade ad alta percorrenza e ad esercizi commerciale.

B) **Requisiti funzionali e dimensionali**

- la superficie complessiva deve essere di circa 100 mq, suddivisa anche in più locali;
- essere dotato di vetrine espositive;
- deve essere munito di servizi igienici e dotato di autonomia funzionale, già allacciato ai servizi essenziali di fognatura, acquedotto, elettricità e gasdotto e con accesso indipendente;
- in buono stato di conservazione o, seppure non pronto all'uso, con possibilità di adeguamento funzionale ad una farmacia comunale attraverso interventi di manutenzione ordinaria;
- possibilità di ricavare all'interno dell'immobile un locale magazzino.

C) **Requisiti tecnico normativi**

- rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni;
- essere legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio risultante dal relativo titolo abitativo e destinazione idonea allo scopo;
- avere una destinazione d'uso "negozio/bottega" (categoria catastale C1) o in caso di attuale diverso uso, risultante dai titoli edilizi, essere collocato in zona urbanistica che ammette il cambio d'uso .

In caso di selezione della proposta, 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 a tali requisiti.

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.

Nel caso in cui il proprietario debba sottoporre l'immobile a lavori di manutenzione ordinaria o lavori di adeguamento alla normativa, come previsto al precedente articolo 3, il contratto di locazione potrà prevedere l'esclusione della facoltà di recesso, da parte del Comune, per un periodo di tempo che sia funzionale, al proprietario stesso, ad ammortizzare i costi, con il massimo contenimento del canone 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 21 /01/2025**, la proposta di locazione, in plico chiuso, 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”.

Il plico potrà essere consegnato a mano presso l'Ufficio protocollo del Comune di Campegine, Piazza del Macinato 1, 42040 Campegine oppure: a mezzo PEC all'indirizzo campegine@cert.provincia.re.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**, 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;
- 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;
- la staticità dell'immobile è adeguata all'uso cui sono destinate;
- l'immobile allo stato attuale rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza o, comunque, che lo stesso sarà reso conforme alle predette norme prima della sottoscrizione del contratto di locazione;
- l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti di cui al precedente art. 3;
- il proprietario è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;
- il proprietario si impegna ad eseguire gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria necessari per l'adeguamento normativo dei locali a propria cura e spese o, in caso contrario, ad autorizzare l'Amministrazione comunale ad eseguirli riconoscendone l'importo sotto forma di riduzione del canone di locazione;
- l'immobile proposto risulta libero o in uno stato di concessione d'uso compatibile con i tempi di consegna dell'immobile, richiesti dall'Amministrazione, di cui al successivo articolo 8.

2) Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati 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;
- copia conforme all'originale del titolo di proprietà dell'immobile;
- planimetria catastale, dalla quale si evidenzino eventuali parcheggi di pertinenza;
- documentazione fotografica degli interni e dell'esterno dell'immobile;
- 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, verrà nominata un'apposita commissione incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle manifestazioni di interesse pervenute, secondo i criteri specificati all'art. 9.

Nel caso in cui l'Amministrazione individui un immobile 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 proposto, dal proprietario, durante la fase di trattativa, sarà soggetto a valutazione

di congruità sulla base dei valori di mercato stimati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campegine, anche in riferimento a quanto stabilito dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

In caso di definizione di accordo economico, l'Amministrazione procederà all'adozione di apposito provvedimento di aggiudicazione e alla stipula del 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 Campegine 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.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Campegine. 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 al proponente 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 con quanto previsto nel presente avviso. Si precisa, inoltre, che il canone è riferito all'immobile conforme alle specifiche normative vigenti e alle eventuali 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.

Il canone di locazione è da intendersi fisso e invariabile, salvo l'eventuale rivalutazione ISTAT, al netto delle spese di stipula e registrazione del contratto di locazione, che saranno suddivise, come per legge, a metà tra le Parti.

Il proponente si impegna a tenere ferma la proposta per un periodo pari almeno a due mesi decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico. Nel caso in cui la proposta presentata sia individuata dal Comune di Campegine come quella più idonea, secondo i criteri indicati all'art. 9, il proponente assume l'impegno a tenere ferma la proposta per un ulteriore periodo di almeno cinque 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 - Criteri di valutazione

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- posizione baricentrica rispetto al centro nella zona delimitata in planimetria con colore rosso;
- ampia visibilità delle vetrine espositive;
- accessibilità (assenza di barriere architettoniche);
- contiguità dell'immobile a vie pubbliche ad alta percorrenza; esercizi commerciali, parcheggi pubblici e/o di pertinenza.

Art. 10 – 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: Società Lepida SpA email: dpo-team@lepida.it; telefono 051/6338800.

Art. 11 – Altre informazioni

I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C.: campegine@cert.provincia.re.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.

Campegine, lì 21 dicembre 2024

IL RESPONSABILE SETTORE ASSETTO DEL
TERRITORIO, PATRIMONIO, AMBIENTE
(*ad interim* dott.ssa Anna Maria Pelosi)