



COMUNE DI ALGHERO

Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio SUAP e Commercio

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE ALLA FARMACIA COMUNALE.

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 341 del 10/10/2018 avente per oggetto: *“Atto di indirizzo – nuova sede farmaceutica – sede farmaceutica comunale”*, è stato dato mandato al Segretario generale di coordinare un gruppo di lavoro per l'istituzione di una nuova sede farmaceutica e per la verifica dell'espressione del diritto di prelazione della stessa;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 387 del 16/11/2018 avente per oggetto: *“Potenziamento del servizio di distribuzione farmaceutica, accesso alla titolarità delle farmacie, proposta di istituzione di una nuova sede farmaceutica ai sensi dell'art. 11 legge 24 marzo 2012 n. 27.”*, è stato approvato il contenuto, della relazione (allegato A) e dell'elaborato cartografico (Allegato B), relativo allo studio territoriale per l'individuazione ottimale della nuova sede farmaceutica;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.429 del 20/12/2018 avente per oggetto: *“Potenziamento del servizio di distribuzione farmaceutica, accesso alla titolarità delle farmacie, istituzione di una nuova sede farmaceutica ai sensi dell'art. 11 legge 24 marzo 2012 n. 27. Individuazione nuova farmacia nel territorio del Comune di Alghero, si individua una nuova farmacia nel territorio del Comune di Alghero;*

PRESO ATTO CHE a seguito delle deliberazioni con cui è stata istituita una sede farmaceutica, l'Amministrazione comunale intende esercitare, nel rispetto delle normative vigenti, il diritto di prelazione per la destinazione di tale nuova sede a farmacia comunale;

RITENUTO OPPORTUNO, nelle more dei procedimenti propedeutici all'esercizio di tale diritto, esperire una indagine di mercato al fine di individuare immobili idonei, nel rapporto qualità/prezzo, ad ospitare una farmacia comunale, mediante la stipulazione di un contratto di locazione passiva;

tutto ciò premesso, il Comune di Alghero

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare nel Comune di Alghero, un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a Farmacia.

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 offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Alghero che rimarrà 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, nonché di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dell'iter.

Resta inteso che l'eventuale stipulazione del contratto di locazione è comunque condizionata all'esito positivo del procedimento propedeutico all'apertura della farmacia comunale.



COMUNE DI ALGHERO

Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio SUAP e Commercio

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

1. Caratteristiche e requisiti dell'immobile

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Ubicazione:

- L'immobile dovrà essere situato nell'ambito del Comune di Alghero nell'area indicata nella planimetria allegata al presente Avviso - Allegato 2 (Area di localizzazione).

Dimensioni e caratteristiche:

- superficie utile minima 180 mq. e massima 250 mq;
- deve garantire adeguati livelli di fruibilità essendo destinato ad ospitare l'attività di Farmacia;
- deve essere dotato di almeno un bagno ad uso disabili.

Requisiti:

- avere, già al momento della presentazione dell'offerta, la destinazione d'uso compatibile con quella di "farmacia";
- essere di piena ed esclusiva proprietà del proponente;
- essere nella piena disponibilità giuridica immediata, libero da cose o persone, diritti, servitù attive o passive, contratti di locazione in essere;
- essere in buono stato di conservazione, già pronto all'uso al momento della presentazione della manifestazione di interesse (a titolo esemplificativo: dotato di infissi e pavimentazione interna) o, seppur non pronto all'uso, garanzia di ultimazione dei lavori per renderlo pronto all'uso entro il 31 dicembre 2019;
- essere dotato di autonomia funzionale, già allacciato ai servizi essenziali di fognatura, acquedotto, elettricità, telefonia, ecc....;
- essere dotato di uno o più accessi carrabili;
- avere accessibilità diretta da vie pubbliche o aree di pertinenza dello stesso proprietario ma con accesso esclusivi;
- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere del personale;
- rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica e antinfortunistica;



COMUNE DI ALGHERO

Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio SUAP e Commercio

- presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti, coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici).

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

2. Durata e prezzo di locazione proposto

Il contratto verrà sottoscritto dalla società di gestione della Farmacia di futura costituzione, avrà durata di sei anni rinnovabili conformemente alla normativa vigente in materia.

Il prezzo annuo di locazione proposto, al netto dell'IVA, dovrà essere, a pena d'esclusione, in ribasso rispetto a quello medio più aggiornato definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare/ Agenzia delle Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/aree+tematiche/osservatorio+del+mercato+immobiliare+omi> in rapporto alle caratteristiche dell'immobile di interesse.

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

La manutenzione straordinaria rimarrà ad esclusivo onore e spese del proprietario dell'immobile.

3. Modalità di presentazione dell'offerta

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzia di intermediazione immobiliare.

L'offerta, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Alghero in Via Cagliari, 2 - 07041 Alghero (SS), entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 31/05/2019 in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "Offerta per l'immobile da destinare a Farmacia del Comune di Alghero".

Il predetto plico dovrà pervenire mediante raccomandata A/R o consegnata a mano o tramite corriere; sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo, recapiti).

La documentazione potrà altresì pervenire per via telematica, sempre entro le ore 12,00 del giorno 31/05/2019, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: (protocollo@pec.comune.alghero.ss.it).

L'offerta sarà vincolante per nove mesi dalla data di scadenza del presente Avviso.



COMUNE DI ALGHERO

Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio SUAP e Commercio

L'offerta dovrà essere composta dalla seguente documentazione:

- A) Domanda di partecipazione e autocertificazione, resa anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, preferibilmente redatta in base all'Allegato 1 (Domanda di partecipazione), 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;
 - 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 e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso compatibile con quella di farmacia, conformità degli impianti, elettrico, di climatizzazione;
 - 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 sull'offerta presentata, ritenendola equa;
 - h) di mantenere valida l'offerta per tre mesi dalla scadenza del termine per presentare offerta.
- B) Documentazione tecnica: planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, visure catastali e planimetrie dell'immobile, certificato di agibilità e certificati previsti dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, conformità dell'impianto elettrico, di produzione calore e di raffreddamento, ecc.);
- C) Documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'immobile;
- D) Offerta economica, redatta preferibilmente in base all'Allegato 2 (Offerta economica);
- E) Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;

Il proponente potrà inoltre trasmettere tutta la documentazione ritenuta utile.



COMUNE DI ALGHERO

Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio SUAP e Commercio

La proposta di offerta trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili al Comune di Alghero per la data e ora della ricezione farà fede il timbro di ricezione del Ufficio Protocollo.

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.

Si precisa che il Comune di Alghero 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.

4 - Modalità di valutazione

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze del Comune di Alghero, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato.

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

5- Privacy

I dati personali saranno trattati in conformità al D. Lgs. 196/2003 e s.m.i, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

6- Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Giovanni Luca Balzano

7- Chiarimenti

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti via e-mail al seguente contatto:
a.curcuruto@comune.alghero.ss.it



COMUNE DI ALGHERO

Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico
Servizio SUAP e Commercio

Allegati:

- Allegato 1- Domanda di partecipazione;
- Allegato 2 - Offerta economica;
- Allegato 3 - Area di localizzazione.

Il Dirigente del Settore I

Dott. Ing. Giovanni Luca Balzano
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)