



VIGNOLA
PATRIMONIO.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

AVVISO PUBBLICO

Data di pubblicazione 24/12/2019

Data di scadenza 30/01/2020

OGGETTO: RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA – INDAGINE DI MERCATO.

La VIGNOLA PATRIMONIO SRL, nel rispetto delle disposizioni di revisione della spesa pubblica di cui al D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 135/2012, intende verificare la possibilità di assumere in locazione passiva un immobile da destinare all'attività di farmacia.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta pervenute non saranno in alcun modo vincolanti per la Società Vignola Patrimonio, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la procedura in oggetto e/o di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, recedendo da eventuali trattative già avviate, senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente, per il sol fatto di avere presentato una proposta di offerta.

1. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:** nel territorio comunale di Vignola, all'interno dell'area posta tra via per Spilamberto e via Modenese, così come delimitata nella piantina allegata al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.
- **Dimensioni:** la superficie utile deve essere compresa tra un minimo di 90 ed un massimo di 160 mq. L'immobile offerto deve essere stato già edificato al momento della presentazione del presente avviso; non verranno prese in considerazione le offerte relative ad edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione.
- **Requisiti dell'immobile:** l'immobile offerto deve presentare i seguenti requisiti:
 - ✓ Essere posto a non meno di 200 metri da altre farmacie già aperte (misurati per la via pedonale più breve);
 - ✓ Essere situato a piano terra;
 - ✓ Essere dotato di vetrine espositive;
 - ✓ Essere dotato di almeno una finestra apribile, posta in una zona da adibire a laboratorio di preparazioni galeniche;
 - ✓ Essere dotato almeno di un bagno;
 - ✓ Avere una destinazione d'uso compatibile con l'attività di farmacia (commercio al dettaglio);



VIGNOLA
PATRIMONIO.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

- ✓ *indipendenza dell'immobile* (autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ✓ *agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione;*
- ✓ *visibilità dall'arteria stradale principale (via per Spilamberto);*
- ✓ *aree di parcheggio riservate o di agevole fruibilità;*
- ✓ *efficienza degli impianti:* l'immobile locato dovrà essere dotato di impianti di riscaldamento/raffrescamento certificati, in conformità alla vigente normativa, ovvero essere accompagnati da "dichiarazione di intenti" a rendere conformi gli stessi e a presentare tutte le relative certificazioni;
- ✓ *rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica e antinfortunistica;*
- ✓ *essere adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008) e di eliminazione delle barriere architettoniche (L. n. 13/1989);*
- ✓ certificato di agibilità dell'immobile in relazione alla specifica destinazione dei locali.

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, il proprietario **dovrà produrre la documentazione di seguito elencata:**

- a) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
 1. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);
 2. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
 3. è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 4. è legittimo sotto il profilo urbanistico/edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.), ed ha destinazione U4 "Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato", ai sensi delle NtA del vigente PRG (corrispondente alla classificazione catastale C1);
- b) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- c) attestato di certificazione energetica;
- d) copia del certificato di conformità edilizia e agibilità, ovvero della Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e agibilità (SCEEA).

L'eventuale rapporto contrattuale avrà **durata di sei anni** decorrenti dalla data di stipula del contratto e potrà essere rinnovato, in maniera espressa, solo ove continuino a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte della Vignola Patrimonio srl e le condizioni di convenienza economica alla locazione.

Il canone annuo di locazione dovrà essere inferiore a euro 9.600,00 IVA inclusa (se dovuta).

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Direzione e coordinamento ex artt. 2497 e seg. del c.c. Comune di Vignola C.F.: 00179790365



VIGNOLA
PATRIMONIO.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

2.1 Modalità di presentazione delle proposte di locazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati.

I soggetti interessati dovranno formulare la propria proposta d'offerta, avente ad oggetto "OFFERTA PER IMMOBILE DA DESTINARE A FARMACIA" e farla pervenire, entro e non oltre **le ore 13.00 del giorno 30/01/2020**, alla VIGNOLA PATRIMONIO SRL – c/o Comune di Vignola – Via G. B. Bellucci n. 1 Vignola (MO) tramite:

- servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata;
- consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Vignola;
- posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: vpatrimonio@pec.aitec.it

Il recapito della proposta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo del Comune di Vignola. Si precisa che l'ufficio medesimo osserva il seguente orario: lunedì, martedì, mercoledì, venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 – giovedì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 – sabato e festivi chiuso.

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 proposta d'offerta dovrà contenere la seguente dichiarazione e documentazione, debitamente sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

1. **dichiarazione** resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
 - 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 o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) nonché 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;
 - c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
 - d) che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore/raffrescamento, ovvero: (per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento) la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori entro un mese



VIGNOLA
PATRIMONIO.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

dalla sottoscrizione del contratto di locazione, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;

- e) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
 - f) di non trovarsi, nei confronti del Comune di Vignola, in posizione di irregolarità tributaria, come definita dal Regolamento generale delle entrate tributarie dell'Ente;
 - g) di impegnarsi a tener ferma la proposta per il termine di 180 gg decorrenti dalla scadenza del presente avviso pubblico.
2. **dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali** sulla base delle specifiche esigenze che saranno evidenziate nel dettaglio dal Direttore della Farmacia.
 3. **planimetria dell'immobile** in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;
 4. **relazione tecnico descrittiva dell'immobile** con indicazione degli identificativi catastali nonché la corrispondente superficie utile;
 5. **proposta economica**, con indicazione del canone della locazione, con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità ad IVA;
Ricordato che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, si fa presente, per completezza di informazione che il canone valutato congruo verrà ridotto, ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012 convertito in Legge n. 135/2012, del 15% in fase di stipula del contratto.
 6. quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile in questione;
 7. **copia fotostatica del documento d'identità** del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

Si precisa che la Vignola Patrimonio srl 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.

2.2 Successivo iter procedurale

Le proposte eventualmente pervenute saranno sottoposte al Consiglio di Amministrazione della Società Vignola Patrimonio, al fine di acquisire le valutazioni in ordine alla rispondenza di ciascun immobile alle esigenze del Direttore della Farmacia. L'eventuale scelta, pertanto, sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità sia a quelli di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

La Vignola Patrimonio srl potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La Vignola Patrimonio srl si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le



**VIGNOLA
PATRIMONIO**.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

esigenze della Vignola Patrimonio srl, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato da parte dell'Agenzia del Demanio.

Il sondaggio di mercato avviato con il presente avviso non costituisce impegno per la Vignola Patrimonio srl, la quale si riserva insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipulazione del contratto di locazione.

La stipula del contratto definitivo è subordinata, oltre al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, anche alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla Vignola Patrimonio srl, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

3. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è individuato nel dott. Fogliani Claudio – Direttore della Farmacia.

4. TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della presente procedura, o comunque raccolti dalla Vignola Patrimonio srl a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. Con la presentazione della proposta d'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

5. PUBBLICAZIONI

Il presente AVVISO e relativi allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Vignola al seguente indirizzo: https://www.comune.vignola.mo.it/comune/vignola_patrimonio_srl/index.htm

**IL FUNZIONARIO DELEGATO
SERVIZIO GARE E CONTRATTI**

Carla Zecca

Atto firmato elettronicamente secondo le norme vigenti: L. 15 marzo 1997 n. 59; DPR 10 novembre 1997 n. 513; D.P.C.M. 8 febbraio 1999, D.P.R. 8 dicembre 2000 n. 445, D.L. 23 gennaio 2002 n. 10 – Certificato rilasciato da InfoCert S.p.a (<http://www.firma.infocert.it>).

Direzione e coordinamento ex artt. 2497 e seg. del c.c. Comune di Vignola C.F.: 00179790365