



COMUNE DI SCORZÈ

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Piazza Aldo Moro, 1 - 30037 Scorzè (Ve)

Codice Fiscale 82002430278 – Partita Iva 01861800272 – PEC comune.scorze.ve@pecveneto.it

Ufficio contratti

Indagine di mercato per la ricerca di immobile da assumere in locazione passiva da destinare alla sede 5 Farmacia comunale di Gardigiano.

La Responsabile del Settore AA.GG.II. Tributi e Informatica

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. n. 104 del 08/08/2025, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto “Direttive per la valorizzazione della sede n.5 Farmacia comunale di Gardigiano al fine di avviarne la gestione” con cui è stato dato mandato alla sottoscritta Responsabile 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 5 Farmacia comunale della frazione di Gardigiano

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 conduttore, mediante la stipula di contratto di locazione, per adibirlo a sede n. 5 Farmacia comunale di Gardigiano.

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 Scorzè, 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 Scorzè 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 la sottoscritta Antonella Depicolzuane - Responsabile del Settore AA.GG.II. Tributi e Informatica con domicilio digitale comune.scorze.ve@pecveneto.it (solo per chiarimenti tel. 041-5848269 a partire dall’08/09/2025).

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 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 Scorzè ed essere legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio risultante dalla destinazione idonea allo scopo con agibilità.

L'immobile dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti:

A) Requisiti ubicazionali

1. centralità dell'immobile rispetto al contesto del nucleo urbano di Gardigiano;
2. essere posto a non meno di 200 metri da altre farmacie già aperte (misurati da soglia a soglia) e ricadente nell'ambito del territorio di pertinenza della sede farmaceutica comunale n.5; cioè nella zona delimitata con colore celeste nell'allegata planimetria (Allegato "A"), elenco vie (Allegato "B");
3. collocazione del locale servito da strade, dotato di parcheggio;
4. situato a piano terra con 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

1. superficie utile, da adibire a superficie di vendita ed uffici, spogliatoi ed eventuali ambulatori medici, non inferiore a 80 mq;
2. locale munito di servizi igienici e di allacci luce e acqua conformi alla normativa impiantistica, dotato di vetrine espositive;
3. funzionalmente autonomo dal punto di vista impiantistico e preferibilmente dotato dei seguenti impianti *(da indicare quali sono già disponibili nella domanda)*
impianto di climatizzazione estate/inverno,
impianto elettrico e di illuminazione,
impianto telefonico,
impianto idrico-sanitario,
predisposizione di sistema di videosorveglianza
in alternativa indicare la disponibilità della proprietà alla realizzazione degli impianti mancanti con le specifiche che saranno impartite dall'Amministrazione Comunale;
4. essere in buono stato di conservazione;
5. possibilità di ricavare all'interno del locale un locale magazzino e un ufficio;

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:

- regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- essere legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio risultante dalla destinazione idonea allo scopo con agibilità;
- essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica - APE;

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), 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 Scorzè.

ELEMENTI QUALIFICANTI

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

1. posizione centrale rispetto al centro cittadino della frazione di Gardigiano (vicinanza alla chiesa di Gardigiano) con riferimento alla zona delimitata in planimetria con colore celeste;

2. ampia visibilità delle vetrine espositive;

3. ampiezza del locale e dotazione di parcheggio nelle immediate vicinanze.

ELEMENTO ECONOMICO

Verrà valutato, come elemento economico dell'offerta, il canone di locazione mensile proposto.

Una volta individuato il locale più idoneo alle proprie esigenze, se necessario, l'Amministrazione fornirà uno schema di progetto per la realizzazione delle opere necessarie e funzionali alla realizzazione dei locali farmacia, magazzino ed ufficio, 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.

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 24/09/2025** 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 Scorzè, Piazza Aldo Moro 1, 30037 Scorzè (VE);
- oppure a mezzo PEC all'indirizzo comune.scorze.ve@pecveneto.it;
- oppure a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
- oppure tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzati.

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 ritenuto congruo;

-che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;

-che il proprietario si impegna ad eseguire eventuali 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 (salvo in caso di pec con documenti firmati digitalmente);

-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 potrà 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 Scorzè.

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 Scorzè 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 nel centro urbano di Gardigiano (e comunque all'interno della zona celeste della suddivisione in zone delle sedi farmaceutiche del territorio di Scorzè).

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Scorzè. 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.

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 90 giorni (3 mesi) decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico. Nel caso in cui l'offerta presentata sia individuata dal Comune di Scorzè 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 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 Responsabile del Trattamento è la sottoscritta: email contratti@comune.scorze.ve.it

Il Data Protection Officer (DPO)/Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente è contattabile via email dpo@comune.scorze.ve.it

Art. 10 – Altre informazioni

I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C.: comune.scorze.ve@pecveneto.it non oltre il 18/09/2025. Le risposte saranno pubblicate sul sito dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente_Bandi di gara e contratti_Pubblicazione_Manifestazione d'interesse_anno 2025

Distinti saluti.

Scorzè, 22/08/2025

La Responsabile del Settore
AA.GG.II. Tributi e Informatica