COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

P.za Gramsci, n.1 – 06061 Castiglione del Lago (PG) – Partita IVA e C.F. 00366960540
AREA POLITICHE SOCIALI
Tel 075/9658242 – cell.333/6143998
PEC: comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO A SANFATUCCHIO DA ADIBIRE A STUDIO MEDICO DI MEDICINA GENERALE

La Responsabile dell'Area Politiche Sociali

Vista la deliberazione della G.M. N. 120 del 12.05.2025 denominata "Studi di medicina generale nelle frazioni di Gioiella e Sanfatucchio. Determinazioni".

Richiamata altresì la determinazione n. 865/2025 che ha approvato il presente avviso

Stabilisce e comunica quanto segue:

1. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Oggetto del presente avviso è la raccolta di manifestazione di interesse da parte di soggetti privati e pubblici che siano in possesso di immobili idonei ad acquisire in disponibilità, mediante contratto di locazione, a favore del Comune e da adibire ad ambulatorio medico di medicina generale nelle frazioni di Sanfatucchio e Gioiella alle condizioni di cui al presente avviso e all'allegato contratto.
Si specifica che il presente avviso, finalizzato ad una ricerca-indagine di mercato, non costituisce una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e, pertanto, le istanze che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura.
Nessun diritto sorge in capo al soggetto che formulerà l'offerta per il semplice fatto della presentazione della stessa.
Inoltre il comune di Castiglione del Lago, motivatamente, si riserva di:

- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione.

Si specifica che il Comune di Castiglione del Lago non riconoscerà commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E REQUISITI

Alla manifestazione d'interesse potranno partecipare persone fisiche e persone giuridiche che non si trovino in una situazione di conflitto d'interesse con l'Amministrazione Comunale e/o in condizioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi della normativa vigente in materia.
Il proponente dovrà essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione in sede di presentazione dell'offerta (a titolo esemplificativo: atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing…) di poterne avere la piena e completa disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.
L'immobile dovrà essere ubicato nella frazione di Sanfatucchio, non saranno presi in considerazione immobili siti in altre frazioni.

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO
P.za Gramsci, n.1 – 06061 Castiglione del Lago (PG) – Partita IVA e C.F. 00366960540
AREA POLITICHE SOCIALI
Tel 075/9658242 – cell.333/6143998
PEC: comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

3. CANONE ANNUO

L'Amministrazione comunale mette a disposizione € 6.600 (comprensiva di eventuale IVA di legge se dovuta) come cifra complessiva massima per la locazione di ambedue gli immobili a Sanfatucchio a Gioiella.

L'offerta economica presentata dovrà rientrare nell'intervallo minimo/massimo indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alle quotazioni immobiliari semestrali individuate, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Nella fattispecie l'ultima stima della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2024 - Destinazione terziaria, dà come riferimento i valori di locazione compresi tra €3,5 e €5,2 espressi in €/mq considerando la superficie lorda. Pertanto l'offerta economica per essere ammissibile dovrà rientrare in tali valori minimi e massimi.

Rimane la possibilità di aumentare l'offerta fino ad un massimo del 10% (ovvero fino alla cifra limite di €/mq 5,72 considerando la superficie lorda) qualora sia incluso in locazione anche congruo mobilio per la destinazione d'uso di studio medico.

4. DURATA DEL CONTRATTO

Dato che l'attivazione di studi medici nelle frazioni rappresenta per l'Amministrazione un progetto sperimentale, viene proposto un contratto di locazione commerciale e quindi di carattere transitorio di durata annuale nei termini previsti dall'allegata bozza di contratto, eventualmente prorogabile fino ad un massimo di tre anni come previsto dalla richiamata deliberazione di Giunta Municipale

5. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento è:

- Legge 27 luglio 1978 n.392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani);
- Art.13 c.2 del D. Lag n.36/2023 e ss.mm.ii.

6. UBICAZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione comunale intende reperire un immobile nella frazione di nella frazione di Sanfatucchio da adibire a studio medico di medicina generale che deve avere le seguenti caratteristiche:

- presenza dei servizi igienici;
- conformità edilizia dell'immobile;
- compatibilità della funzione con gli strumenti urbanistici vigenti;
- sussistenza del certificato di agibilità/richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità
- oppure il soggetto che formulerà l'offerta dovrà garantire che l'immobile abbia i requisiti edilizi e di usabilità compatibili con le esigenze e condizioni d'uso sopra descritte e

dovrà impegnarsi, a proprie spese, ad ottenere (se necessario) i nulla osta relativi all'immobile con la destinazione d'uso richiesta e ad effettuare le necessarie variazioni al Catasto.

- requisiti di igiene;
- regolarità nella certificazione degli impianti;
- privo di barriere architettoniche;
- libero da persone e/o cose.

Inoltre nel contratto sarà prevista l'autorizzazione alla sub concessione e/o il trasferimento del godimento del bene a terzi, tenendo presente che la progettualità e quindi la locazione, avrà carattere transitorio di un anno.

7. USO DEI LOCALI

I due locali verranno destinati dal Comune all'uso di ambulatorio medico di medicina generale. Fermo restando che l'immobile dovrà avere le caratteristiche indispensabili per la destinazione d'uso finale.

8. AUTORIZZAZIONE ALLA SUB LOCAZIONE, SUB CONCESSIONE E TRASFERIMENTO DEL GODIMENTO DEL BENE A TERZI

Nella bozza di contratto allegata sarà espressamente inserita la clausola che consentirà al comune la sub – locazione o simili istituti giuridici per concedere a terze parti il godimento del bene oggetto di manifestazione d'interesse. Pertanto con la manifestazione d'interesse, il locatore autorizza espressamente il conduttore a cedere in sub locazione il bene a terzi (i medici di medicina generale che garantiranno il servizio negli ambulatori).

9. ISPEZIONE DEI LOCALI

Ogni partecipante alla manifestazione d'interesse offre al Comune la possibilità di visita dei locali offerti previo accordo.

10. CONDIZIONI GENERALI

Le offerte che perverranno sono da intendersi valide e vincolanti per gli offerenti per n.60 giorni dalla data del termine fissato per la presentazione delle offerte. Il Comune, sulla base delle offerte pervenute e della documentazione allegata procederà alla valutazione delle medesime, ai fini dell'avvio di una eventuale trattativa di natura privatistica.

Ai fini della valutazione della migliore offerta, si terrà conto dei seguenti elementi di carattere tecnico economico:

- Canone di locazione complessivo annuo (IVA Esclusa se dovuta) rapportato ai mq lordi esclusa l'eventuale maggiorazione per il mobilio;

- Dotazione impiantistica

Elementi impiantisitici	Punteggio
Impianto di condizionamento autonomo, presenza di sensori temporizzati o di	Max 20 punti

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

P.za Gramsci, n.1 – 06061 Castiglione del Lago (PG) – Partita IVA e C.F. 00366960540
AREA POLITICHE SOCIALI
Tel 075/9658242 – cell.333/6143998
PEC: comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

presenza, elettroserrature…	

- Ubicazione facilmente raggiungibile e presenza di parcheggi

Distanza dal parcheggio	
0-100 m	20 punti
101-300 m	10 punti
301-500m	5 punti
Oltre 500m	0 punti

- Tempo di consegna dell'immobile idoneo all'uso:
  Immobile pronto all'uso 20 punti;
  Immobile che necessita finiture (per esempio imbiancatura, piccole manutenzioni) 10 punti;
  Immobile che presenta necessità di adeguamenti strutturali 0 punti.

- Classe energetica;

Classe Energetica	Punteggio
Edificio ad Energia pari a 0	20 punti
Classe Energetica da A1 a A4 (qualità alta)	10 punti
Classe Energetica B o C (qualità media)	5 punti
Classe energetica inferiore ovvero D/E/F/G	0 punti

- Anno di costruzione dell'immobile

Anno di Costruzione	Punteggio
Dal 2008	20 punti
Tra il 1984 e il 2007	10 punti
Tra il 1968 e il 1983	5 punti
Prima del 1983	1 punto

Costituendo il presente avviso richiesta di manifestazione di interesse, non sussiste un criterio di aggiudicazione. Le offerte pervenute saranno valutate dalla struttura tecnico amministrativa della scrivente amministrazione; in particolare, la Responsabile del Procedimento provvederà alla valutazione delle offerte pervenute sulla base di quanto indicato nel presente Avviso e individuerà la proposta più adeguata per la finalità di cui trattasi.
La valutazione delle offerte sarà effettuata con particolare riferimento alla corrispondenza dell'offerta a quanto richiesto ed alle esigenze della Scrivente Amministrazione.
Il RUP formulerà un giudizio complessivo, previa adeguata valutazione, nell'esercizio della propria discrezionalità tecnica e individuerà la migliore offerta riferita agli elementi sopra riportati (tenendo anche conto della significatività o meno delle differenze tra le offerte pervenute rispetto allo stesso elemento).
Ai fini di quanto previsto dall'art.27, comma 8, della Legge 392/78 si dichiara che il motivo del recesso dalla locazione potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO
P.za Gramsci, n.1 – 06061 Castiglione del Lago (PG) – Partita IVA e C.F. 00366960540
AREA POLITICHE SOCIALI
Tel 075/9658242 – cell.333/6143998
PEC: comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività di ambulatorio di medicina generale alla quale il Conduttore intende adibire l'immobile locato.

11. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE, PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Le manifestazioni d'interesse, redatte sulla base del modello allegato al presente avviso (modello 1), devono pervenire al protocollo generale dell'Ente in forma cartacea, ovvero consegnate all'URP negli orari di apertura oppure all'indirizzo di posta certificata comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it entro e non oltre il termine perentorio delle ore 8.00 del 14.11.2025.

Sono considerate inammissibili, e quindi, escluse dalle eventuali successive fasi della procedura, le manifestazioni d'interesse:

- Pervenute oltre il termine di scadenza dell'avviso;
- Presentate o trasmesse secondo modalità differenti da quelle previste dall'avviso

Ai soggetti non ammessi per i motivi di cui sopra verrà data comunicazione formale.

Solo in caso di difetti, carenze o irregolarità non sostanziali l'Amministrazione procederà a richiedere integrazioni/chiarimenti.

Eventuali informazioni complementari o chiarimenti di natura tecnico amministrativa potranno essere richiesti alla Responsabile del Procedimento, Assistente Sociale Dott.ssa Emanuela Bisogno tramite mail all'indirizzo emanuela.bisogno@comune.castiglione-del-lago.pg.it entro il 10.10.2025 e la risposta sarà pubblicata nel sito istituzionale nella pagina dedicata alla procedura.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul profilo committente.

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La Responsabile del Procedimento è l'Assistente Sociale Dott.ssa Emanuela Bisogno, in qualità di Responsabile dell'Area Politiche Sociali reperibile al 333.6143998 e l'unità organizzativa cui prendere visione degli atti è l'Area Politiche Sociali, Via del Forte n.46 Castiglione del Lago.

13. INFORMATIVA PRIVACY

Si rimanda all'Informativa allegata.

Castiglione del Lago 18.09.2025 Assistente Sociale Dott.ssa Emanuela Bisogno