

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO  
N. 55 DEL 23.04.2024**

**OGGETTO: AVVIO DELLA PROCEDURA PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE N.2; DETERMINAZIONI CONNESSE E CONSEGUENTI.**

*Dato atto che*, in considerazione del costante ampliamento degli ambiti di attività assegnati dalla normativa alle cosiddette "farmacie dei servizi" e della necessità di poter avere la disponibilità di spazi adeguati alla prestazione di questi servizi, si rende necessario individuare, all'interno della zona assegnata dalla pianta organica delle farmacie del Comune di Jesi, una nuova e più localizzazione per la Farmacia Comunale 2;

*Preso atto che* l'attuale localizzazione non soddisfa appieno le esigenze presenti e future degli abitanti della zona e della collettività a causa della posizione arretrata rispetto al principale asse viario;

*Considerato che* gli attuali spazi sono condotti in locazione, con un costo annuale di € 14.200 oltre a spese condominiali e che appare preferibile per la Società acquisire invece la proprietà dell'immobile da destinare all'attività, incrementando il patrimonio aziendale e trasformando il relativo debito da breve a lungo termine;

*Rilevato che* per quanto sopra premesso si rende necessario valutare con la dovuta sollecitudine soluzioni alternative idonee ad essere adibite a nuova sede della Farmacia Comunale 2;

*Dato atto* pertanto che:

- la Jesiservizi S.r.l. intende acquisire da parte dei soggetti interessati, manifestazioni di interesse utili a valutare la presenza nel territorio della zona assegnata del Comune di Jesi di un immobile da adibire a sede della propria farmacia comunale 2;
- benché, ai sensi dell'art. 56, comma 2, lett. e), del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., agli appalti "aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;", non si applichino le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., in applicazione dei principi generali del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato contenuti negli artt. 1, 2 e 3 del predetto Decreto predetto, pur nel regime derogatorio, è opportuno effettuare la futura acquisizione dell'immobile in argomento sulla base di un'ideale procedura di selezione di soggetti qualificati;

*Ritenuto*, conseguentemente, di procedere alla pubblicazione di un avviso di indagine di mercato volto a sondare la presenza di operatori economici che abbiano la disponibilità di immobili rispondenti alle caratteristiche di seguito specificate predisposto dagli uffici della Società;

*Visto*, per quanto applicabile alla presente procedura, il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. avente ad oggetto: "Codice dei contratti pubblici";

*Precisato che*, gli immobili oggetto della presente procedura dovranno presentare i requisiti seguenti:

a) Localizzazione:

- a.1. a distanza non inferiore a 200 metri da altre Farmacie e all'interno della zona già assegnata alla Farmacia Comunale n.2 dalla pianta organica delle farmacie del Comune di Jesi (quartiere SMIA/Zona Industriale), logisticamente servita ed idonea a permettere la facile accessibilità e fruizione da parte degli abitanti della zona;
- a.2. posto a piano terra e accessibile a persone disabili;

b) Superficie complessiva: compresa tra un minimo di 200 mq ed un massimo di 300 mq;

c) Destinazione d'uso idonea per la realizzazione di una farmacia: la destinazione d'uso richiesta per l'immobile oggetto di ricerca è quella prevista per lo specifico uso secondo la normativa di settore vigente. In alternativa qualora l'immobile proposto nella manifestazione d'interesse allo stato attuale presenti una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita;

d) Categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso suddetta: qualora l'immobile dovesse presentare una destinazione d'uso compatibile con quanto richiesto al punto c) ma presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto preliminare di compravendita;

e) Condizioni attuali dell'immobile: non verranno presi in considerazione immobili che necessitino di radicale ristrutturazione/ adeguamento/ miglioramento;

f) Caratteristiche tecniche dell'immobile: nell'individuazione dell'immobile verranno valutate le infrastrutture impiantistiche presenti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, aspirazione, illuminazione, impianto elettrico, ecc). Nell'ottica del contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, verranno valutati i seguenti aspetti:

- f.1. Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;
- f.2. Caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere il personale che lavorerà all'interno dell'Immobile. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica.
- f.3. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente.

*Rilevato che* da una stima orientativa di mercato fatta dalla Jesiservizi sulla base degli ultimi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente ai costi a metro quadro degli immobili commerciali nella predetta zona, l'importo per la successiva offerta della fornitura dell'immobile, al netto delle imposte ove dovute, non dovrebbe superare il valore di € 300.000;

*Definito che* possono presentare manifestazione di interesse sia persone fisiche che giuridiche che rispondano a quanto di seguito specificato:

- a) Abbiamo la disponibilità dell'immobile a titolo di piena proprietà dell'immobile che verrà presentato nella manifestazione di interesse e ne abbiano altresì il possesso;
- b) Siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 94-95 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

*Considerato che*:

- non saranno ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi;
- i soggetti interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra Organi di vertice e/o dipendenti della Jesiservizi che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno e i soggetti di seguito specificati:
  - La persona fisica titolare del diritto di proprietà ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile;
  - I soci che detengono il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile;
  - Gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile o degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

*Visti*:

- il verbale dell'Assemblea dei Soci della Jesiservizi S.r.l. del 08.02.2023, con il quale è stata deliberata la nomina dell'Amministratore Unico;
- il vigente Statuto della Società Jesiservizi S.r.l.;
- il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

*Dato atto inoltre* che, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 241/90, il Responsabile del Procedimento della presente procedura è stato individuato nel dott. Enrico A. Scarlato, considerando che lo stesso ha adeguata qualificazione professionale in rapporto allo svolgimento della procedura stessa;

## **DETERMINA**

1. *Di approvare* le premesse della presente determinazione che si intendono qui integralmente riportate;
2. *Di avviare*, con la presente determinazione, la procedura per l'acquisto di un immobile da adibire a nuova sede della Farmacia Comunale n. 2 attraverso la pubblicazione dell'avviso di indagine di mercato;
3. *Di approvare* la somma complessiva massima presunta di € 300.000,00 al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi di legge per l'acquisto dell'immobile;
4. *Di dare atto* che le somme necessarie per finanziare la presente gara trovano copertura a carico del Bilancio della Jesiservizi S.r.l.;
5. *Di approvare* la seguente documentazione:
  - Avviso pubblico di indagine esplorativa di mercato per l'acquisto di un immobile;



- Allegato A - Modello di manifestazione di interesse;
- 6. *Di dare atto* altresì che il Responsabile Unico del Procedimento il dott. Enrico A. Scarlato;
- 7. *Di dare mandato* agli uffici di procedere con la pubblicazione sul sito web della Società Jesiservizi, nella sezione dedicata alla “Società trasparente”, sotto la voce “Bandi di gara e contratti/Bandi attivi”.

L'Amministratore Unico  
F.to Dott. Gianluigi Paoletti