

Avviso n. 04/2019  
Prot. n. 76 del 03/12/2019

## BANDO DI GARA

**PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 164 E SS. DEL D.LGS. N. 50/2016, PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AFFITTUARIO DEL SERVIZIO FARMACEUTICO DELLA FARMACIA COMUNALE DI MARZOLANO GESTITA DALLA AST - AZIENDA SPECIALE TERRITORIALE DI CUI L'AFFIDAMENTO DIRETTO DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA, SITA IN PALOMBARA SABINA (RM) STRADA PROVINCIALE PASCOLARE N. 213.**

### OGGETTO:

in attuazione delle deliberazioni:

- Consiglio di Amministrazione della AST – Azienda Speciale Territoriale del 15/09/2019 ad oggetto: “Affitto di ramo di azienda della AST relativo alla Farmacia comunale di Marzolano”;
- Giunta Municipale n. 110 del 03/10/2019 ad oggetto: “Preso d’atto della proposta di concessione in affitto dell’attività relativa alla Farmacia comunale di Marzolano”;
- Consiglio Comunale n. 56 del 12/11/2019 ad oggetto: “Proroga ed integrazione del contratto di servizio con l’Azienda Speciale Territoriale AST per il periodo 01.01.2020-31.12.2034”;
- Giunta Municipale n. 138 del 21/11/2019 ad oggetto: “Autorizzazione all’Azienda Speciale Territoriale AST a dare in concessione a terzi la gestione della farmacia di Marzolano”;
- e della stima economico-finanziaria redatta da tecnico qualificato in data 11/10/2019;
- Visto lo Statuto della AST – Azienda Speciale Territoriale;

questa azienda vuole procedere all’individuazione dell’affittuario della Farmacia comunale “Marzolano”, già funzionante, ai sensi dell’art. 164 del D.Lgs n. 50/2016, da svolgere nel Comune di Palombara Sabina (Rm) in un immobile di proprietà privata concesso in locazione con specifico contratto, sito in Palombara Sabina (Rm) Strada Provinciale Pascolare n. 213. L’immobile è integralmente arredato, funzionale e regolarmente autorizzato dalla ASL di competenza territoriale e dalla Regione Lazio per lo svolgimento dell’attività farmaceutica. La titolarità della farmacia comunale rimane in capo al Comune di Palombara Sabina.

### DENOMINAZIONE ED INDIRIZZI:

- AST – Azienda Speciale Territoriale – Piazza G. Mazzini n. 7 – 00018 Palombara Sabina (Rm) – C.F. e P.IVA: 11745161007 – Tel. 0774637267 – email: [info@astsabina.it](mailto:info@astsabina.it) – Pec: [aziendaspecialeterritoriale@legalmail.it](mailto:aziendaspecialeterritoriale@legalmail.it) – sito internet: [www.astsabina.it](http://www.astsabina.it)

### CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

- Procedura assimilata alla procedura aperta artt. 60, 71 e 173 del D.Lgs n. 50/2016.

L’aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà offerto il canone di locazione dell’immobile mensile, maggiore (migliori per l’AST), in virtù dell’art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.

Saranno escluse le offerte inferiori ai canoni posti a base d'asta, mentre potranno essere rese solo offerte che siano almeno pari o in aumento rispetto a quello a base di gara.

L'aggiudicazione, dunque, avverrà in favore del soggetto che avrà formulato l'offerta migliore in valore assoluto.

L'aggiudicazione della concessione avverrà in favore del soggetto che avrà offerto i canoni di locazione mensili maggiori.

I canoni saranno corrisposti mensilmente con rate anticipate. Si ricorda che ai sensi dell'art. 34, comma 35 del D.L. n. 179/2012, così come convertito dalla L. n. 221/2012, le eventuali spese per la pubblicazione del presente bando di gara, devono essere rimborsate dall'aggiudicatario entro n. 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'Azienda Speciale si riserva, comunque, il diritto di:

- a) non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale;
- b) procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- c) sospendere, reindire o non aggiudicare la gara motivatamente;

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. L'aggiudicazione della concessione avverrà in favore del soggetto che avrà offerto i canoni di locazione mensili maggiori.

#### **VALORE TOTALE STIMATO:**

- Il corrispettivo dell'affitto del ramo di azienda, determinato dalla stima economico-finanziaria, è costituito da un canone mensile in aumento rispetto alla somma di € 1.000,00 (euro mille/00) fino al 31/12/2021; di € 1.300,00 (euro milletrecento/00) fino al 31/12/2023; di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) fino al 31/12/2025; di € 2.000,00 (euro duemila/00) dal 01/01/2026, posta a base di gara, oltre l'IVA di legge. Il corrispettivo dovrà essere corrisposto con bonifico bancario.

#### **RICONOSCIMENTO COMPETENTE SERVIZIO REGIONALE:**

- La definitiva formalizzazione del contratto di concessione in favore dell'aggiudicatario, resta subordinata al riconoscimento da parte del competente servizio regionale ai sensi dell'art. 12 della L. n. 475/1968 e ss.mm.ii., dietro richiesta dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario provvisorio, richiederà tale riconoscimento con istanza rivolta al predetto servizio regionale.

#### **LOCAZIONE DELLA SEDE:**

- La farmacia è situata in Palombara Sabina (Rm) Cap 00018 – Strada Provinciale Pascolare n. 213 ed oggetto di contratto di locazione commerciale con scadenza 28/02/2031 rinnovabile, con possibilità di disdetta con comunicazione almeno sei mesi prima della scadenza, decorsi i primi tre anni dall'inizio della locazione. Il canone di locazione mensile ammonta ad € 700,00 fino al 28/02/2020, € 1.200,00 fino al 28/02/2021, € 1.600,00 fino al 28/02/2022, € 2.000,00 fino al 28/02/2023, € 2.300,00 dal 01/03/2024 oltre le spese condominiali pari a € 20,00 mese. Prima della consegna dell'attività, l'aggiudicatario dovrà provvedere al subentro nei contratti di somministrazione delle utenze. Con riferimento ai locali in locazione l'Azienda provvederà ad effettuare la comunicazione di subentro al proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36, Legge n. 392/78.

#### **GIACENZE DI MAGAZZINO:**

- Per le giacenze di magazzino l'aggiudicatario corrisponderà, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, l'ulteriore somma che verrà determinata al termine delle operazioni di redazione di apposito inventario che sarà oggetto di verifica in contraddittorio tra le parti.

La valorizzazione del magazzino sarà effettuata al prezzo risultante dall'inventario, al netto dell'IVA; al valore così risultante sarà applicata l'IVA nella misura di legge.

#### **LEASING:**

- L'aggiudicatario dovrà accollarsi il pagamento di n. 03 (tre) leasing aperti con: 1) DLL Leasing di € 2.774,17 per n. 07 (sette) anni; 2) BCC leasing di € 187,46 per n. 03 (tre) anni; 3) BNP Paribas Leasing di € 148,70 per n. 02 (due) anni. Gli importi richiamati sono al netto dell'IVA.

#### **DIPENDENTI:**

- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c., il rapporto di lavoro dei dipendenti attualmente in servizio presso la Farmacia comunale continuerà con l'aggiudicatario, senza soluzione di continuità. Ai dipendenti verrà applicato il contratto collettivo nazionale di lavoro dei dipendenti delle farmacie municipalizzate per tutti gli istituti connessi al rapporto di lavoro, con mantenimento di ogni effetto giuridico ed economico dell'anzianità di servizio maturata al momento del trasferimento, in modo da effettuare il successivo inquadramento in posizioni analoghe a quelle attualmente occupate. Il personale effettivo occupato ad oggi è il seguente: - n. 1 Farmacista con funzioni di direttore con contratto a tempo pieno indeterminato livello 1; - n. 2 Farmacisti collaboratori con contratto a tempo pieno indeterminato livello 1.

#### **VENDITA:**

- Qualora il Comune di Palombara Sabina e/o per esso la AST – Azienda Speciale Territoriale volesse procedere alla vendita della Farmacia comunale Marzolano anzitempo la scadenza del contratto di affitto, al conduttore, se escluso dall'asta pubblica, verrà riconosciuto un equo indennizzo per il mancato introito economico relativo ai mesi/anni intercorrenti la vendita e la fine del contratto di affitto, beninteso solo dopo che sia stata determinata una stima del valore del ramo di azienda a quella data, redatta da tecnico competente in materia, designato concordemente tra le parti, in caso di mancato accordo, la scelta sarà effettuata attraverso ricorso al Tribunale di Tivoli..

#### **DOCUMENTAZIONE DI GARA SULLA FARMACIA**

- Il presente avviso pubblico, corredato dei relativi allegati, è disponibile sul sito dell'azienda AST – Azienda Speciale Territoriale e del Comune di Palombara Sabina [www.comune.palombarasabina.rm.it](http://www.comune.palombarasabina.rm.it). Al presente avviso, quali sue parti integranti e sostanziali, sono allegati i seguenti documenti: Allegato "A" istanza di ammissione alla gara persona fisica; Allegato "B" istanza di ammissione alla gara società; Allegato "C" dichiarazione impegno persona fisica/società; Allegato "D" offerta persona fisica/società; Allegato "E" perizia di stima.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:**

- Sono ammessi a partecipare alla procedura di gara i soggetti di cui all'art. 45 comma 2, lettera a) del D.Lgs. 50/2016, escluso le società di capitali, nonché i soggetti di cui all'art. 45, comma 1, D.Lgs. 50/2016, escluso le società di capitali, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, alle condizioni previste dal D.Lgs. 50/2016.
- per le persone fisiche: a) iscrizione all'albo professionale farmacisti; b) assenza di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, c) inesistenza di cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia); d) assenza di provvedimenti di interdizione, inabilitazione o fallimento e di procedure in corso per la

dichiarazione di tali stati nel quinquennio precedente; e) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale; per le società: a) iscrizione della Società nel registro delle imprese; b) iscrizione di ciascuno dei soci all'albo professionale dei farmacisti; c) il possesso da parte dei soci dello svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale; d) a carico del/i legale/i rappresentante/i, degli amministratori muniti di rappresentanza e di tutti i soci: · assenza di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione; · inesistenza di cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia); · assenza di provvedimenti di interdizione, inabilitazione o fallimento e di procedure in corso per la dichiarazione di tali stati nel quinquennio precedente; g) inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del Decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; h) sussistenza in capo all'offerente di tutte le condizioni richieste dalla normativa vigente per l'assunzione della titolarità della gestione della farmacia.

#### **CAUZIONE PROVVISORIA:**

- Oltre alla documentazione di cui al precedente paragrafo, i concorrenti, per partecipare alla gara dovranno presentare, a pena di esclusione una cauzione provvisoria, pari al 2% dell'importo a base di gara ovvero di € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) corrispondente al canone quindicennale con riferimento alla prima annualità posta a base di gara, da versare sull'IBAN della AST: IT94I0306939330100000000229.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE:**

- I plichi contenenti l'offerta e la documentazione, pena l'esclusione dalla gara, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, tramite Pec o consegna a mano negli orari di ufficio, **entro il termine perentorio del giorno 18/12/2019 - ore 13:00** al seguente indirizzo "AST – Azienda Speciale Territoriale – Piazza G. Mazzini n. 7 – 00018 Palombara Sabina (Rm)". I plichi, devono essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura dall'offerente e/o legale rappresentante, e devono recare all'esterno: - l'indirizzo di questa Azienda, - l'indicazione del mittente o ragione sociale, Codice Fiscale/Partita IVA, indirizzo della Società, numero di telefono, mail o P.E.C.; - la scritta: "BANDO DI GARA PER L'AFFITTO DELLA FARMACIA COMUNALE MARZOLANO". Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.
- I plichi devono contenere all'interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "A - documentazione amministrativa", "B - offerta economica". Nella busta "A – documentazione amministrativa" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti: In caso di concorrente persona fisica: 1) Istanza di ammissione alla gara redatta secondo lo schema di cui al modello Allegato A al presente bando, sottoscritta dall'interessato. Tale dichiarazione non è soggetta all'autentica della firma ma dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art.38 - comma 3 - del DPR 445/2000. In caso di concorrente Società di cui al primo comma dell'art. 7 della legge 8 novembre 1991, n. 362: 1) Istanza di ammissione alla gara redatta secondo lo schema di cui al modello Allegato B al presente avviso pubblico, sottoscritta dal legale rappresentante. Tale dichiarazione non è soggetta all'autentica della firma ma dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art.38 - comma 3 - del DPR 445/2000. 2) Cauzione provvisoria del 2% costituita secondo le modalità indicate in uno dei paragrafi precedenti; 3) Dichiarazione di impegno

- sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante della società e redatta secondo lo schema del modello Allegato "C" al presente avviso pubblico; Nel caso di partecipazione di farmacisti che intendano conseguire la proprietà in capo a società personali di farmacisti:
- 4) Istanza di ammissione alla gara di cui al punto 1), che deve essere sottoscritta da parte di tutti i farmacisti interessati; parimenti l'offerta economica deve essere sottoscritta da parte di tutti i farmacisti interessati;
  - 5) Dichiarazione di impegno di cui all'allegato "C";
  - 6) Dichiarazione a firma di tutti i farmacisti contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a depositare prima del rogito, l'atto costitutivo della società personale dei farmacisti concorrenti presso il Registro Imprese di competenza. Dalla dichiarazione stessa deve risultare la forma di società prescelta, la composizione societaria ed i soci cui verranno conferiti i poteri di rappresentanza e di direzione, secondo la legge 362/1991. Nel caso in cui gli interessati, persona fisica o farmacisti, costituendo la prescelta società di persone si trovino in situazione di incompatibilità ai fini del riconoscimento della titolarità della farmacia in questione, dovrà altresì essere prodotta dichiarazione di impegno a cessare dall'incompatibilità in caso di aggiudicazione definitiva. Nella busta "B - offerta economica" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti: 1. offerta, redatta secondo lo schema del modello Allegato "D" al presente avviso pubblico, sottoscritta con firma per esteso e leggibile dal concorrente (legale rappresentante, in caso di società) o suo procuratore, contenente l'indicazione in cifre e lettere dell'importo offerto in aumento sull'importo complessivo a base di gara. Nel caso in cui la dichiarazione sia sottoscritta dal procuratore, va allegata la relativa procura in originale o copia conforme. L'offerta non dovrà recare abrasioni o correzioni di sorta.
- Sono nulle le offerte condizionate, espresse in modo indeterminato e quelle per persona da nominare. Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto espresso in lettere e quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 72 del R.D n. 827/1924. 2. Proposta di organizzazione aziendale relativamente alla collocazione del personale attualmente occupato nella farmacia comunale, dettagliatamente indicato nei paragrafi precedenti del presente bando di gara; in particolare il concorrente deve specificare come intenda garantire il mantenimento dei suddetti dipendenti e la conciliazione tra la conduzione della farmacia oggetto di cessione e la titolarità di eventuali altre farmacie. L'offerta e la documentazione a corredo della medesima devono essere redatte in lingua italiana. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive di offerta precedente, né offerte di importo inferiore alla base d'asta. Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 10 (dieci) giorni dalla data di esperimento della gara. La AST – Azienda Speciale Territoriale si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per comprovate sopravvenute ragioni di pubblico interesse, senza che i partecipanti alla gara abbiano a pretendere alcunché a titolo di indennizzo e/o risarcimento, fatta salva la restituzione del deposito cauzionale. La AST – Azienda Speciale Territoriale procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida, purché conveniente per l'Amministrazione. La gara non si intenderà deserta in caso di mancata partecipazione di aspiranti se verrà esercitato il diritto di prelazione, alle condizioni stabilite nel paragrafo successivo con avviso, da parte dei farmacisti dipendenti della farmacia comunale, purché in possesso dei requisiti generali e speciali di legge. A tal fine, il termine per l'esercizio dell'opzione è fissato entro 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria (costituito dal verbale della seduta di apertura delle offerte). La commissione di gara, dato atto delle offerte pervenute, procederà a: - aprire la busta "A - documentazione amministrativa" e verificare, fatti salvi i successivi controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, la correttezza e completezza del contenuto e l'inesistenza di cause di esclusione dalla gara. - aprire la busta "B - offerta economica" dei concorrenti ammessi nella prima fase e verificare le offerte economiche

ricordando che l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo sull'importo a base di gara. Quindi la commissione procederà alla formazione della graduatoria finale.

#### **DIRITTO DI PRELAZIONE:**

- Nel rispetto dell'articolo 12 della legge n. 362/1991, l'assegnazione della farmacia all'aggiudicatario provvisorio sarà subordinato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei dipendenti farmacisti della AST – Azienda Speciale Territoriale attualmente in servizio presso la cedente farmacia comunale ed in possesso dei requisiti di legge. L'Azienda speciale comunicherà agli aventi diritto all'esercizio del diritto di prelazione il prezzo di aggiudicazione. Il diritto di prelazione da parte dei dipendenti farmacisti è fissato entro il quindicesimo giorno dall'aggiudicazione provvisoria (costituito dal verbale della seduta di apertura delle offerte), fatta salva la possibilità di un'anticipata, espressa ed irrevocabile rinuncia da parte degli stessi. L'aggiudicatario provvisorio decade dall'aggiudicazione nel caso in cui gli aventi diritto esercitino il diritto di prelazione entro il termine sopra indicato. La dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione dovrà essere corredata, a pena di inammissibilità, dalla cauzione provvisoria del 2% di cui ai paragrafi precedenti e dalla dichiarazione di cui all'allegato "C". Il diritto di prelazione da parte dei farmacisti dipendenti può essere esercitato: - congiuntamente, mediante dichiarazione in tal senso sottoscritta dagli stessi e con l'indicazione di volersi costituire in società tra di loro; - singolarmente, cioè ciascuno per proprio conto ed interesse. In quest'ultimo caso, ovvero qualora i dipendenti farmacisti non intendano costituirsi in società, il criterio della AST – Azienda Speciale Territoriale, sarà quello di privilegiare il dipendente farmacista avente la maggiore anzianità lavorativa presso questa Azienda Speciale così come ritenuto anche dal Consiglio di Stato, sez. V, 5 ottobre 2005, n. 5329.
- A seguito dell'espletamento positivo della procedura relativa al diritto di prelazione di cui sopra la AST – Azienda Speciale Territoriale, provvederà all'aggiudicazione definitiva della Farmacia comunale al prelazionante; la restituzione del deposito cauzionale al soggetto aggiudicatario provvisorio, che non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della AST – Azienda Speciale Territoriale, verrà effettuata al momento della stipulazione del contratto di affitto.

#### **ULTERIORI OBBLIGHI E GARANZIE DI PARTECIPAZIONE:**

- L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di affitto della Farmacia comunale, facendosi carico di onorari diritti e spese, oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà a rogito notarile nel più breve tempo possibile dell'aggiudicazione definitiva. In caso di mancata stipulazione del rogito notarile per difetto dell'aggiudicatario, verrà annullata o revocata e il deposito cauzionale verrà definitivamente incamerato dall'Azienda speciale, salvo il risarcimento del maggior danno. Il trasferimento della Farmacia comunale rimane in ogni caso subordinato alla condizione legale sospensiva del riconoscimento da parte dell'ASL competente. In caso di mancato riconoscimento, nessuna richiesta di danno potrà essere avanzata nei confronti della AST – Azienda Speciale Territoriale.

#### **BILANCIO AZIENDALE:**

- L'aggiudicatario si obbliga a depositare presso l'Azienda Speciale i bilanci relativi alla gestione della Farmacia comunale così da consentire verifiche sul mantenimento del valore del ramo di azienda affittato. Qualora per 2 (due) anni consecutivi il risultato di esercizio in termini numerici, risultasse al di sotto della stima allegata al presente bando, l'Azienda Speciale procederà alla decadenza dell'affidamento.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI:**

- Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) n. 679/2016, si informa che: a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di gara di cui si tratta; b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici dell'Azienda speciale, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; c) il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara pubblica; d) l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara; e) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici dell'Azienda speciale e comunicati ad altri enti pubblici; f) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui al D. Lgs. n. 196/2003 e Regolamento (UE) n. 679/2016; g) il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento sotto indicato.

#### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**

- Il Responsabile del procedimento è il Direttore Generale dell'Azienda Speciale Dott. Nelido Vallocchia.

#### **ALTRE INFORMAZIONI:**

- Ogni variazione rispetto a quanto previsto nella documentazione di gara - compreso il giorno fissato per l'espletamento della stessa - nonché eventuali precisazioni e/o chiarimenti verranno pubblicati sul sito internet della AST – Azienda Speciale Territoriale e del Comune di Palombara Sabina. L'Azienda speciale utilizzerà la mail o P.E.C. dei concorrenti, per comunicare con gli stessi.
- La AST – Azienda Speciale Territoriale si riserva la facoltà di revocare o non dar luogo alla gara, o prorogare la data, o posticipare l'affidamento, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, a proprio insindacabile giudizio, senza che le imprese possano avanzare alcuna pretesa al riguardo. A conclusione delle procedure ad evidenza pubblica, una volta approvati in via definitiva gli atti di gara con determinazione dirigenziale, la graduatoria finale verrà pubblicata sul sito internet dell'Azienda Speciale.

Il presente bando è comprensivo degli allegati di gara recanti in particolare: le norme relative alle modalità di partecipazione alla gara, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa, nonché altre informazioni di carattere generale. Eventuali informazioni potranno essere comunque richieste dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00, telefonando al numero 0774637267.

#### **CONTROVERSIE E DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO:**

- Per qualunque contestazione relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente avviso pubblico o del contratto di affitto, sarà competente il foro di Tivoli. Per quanto non previsto nel presente avviso, si fa riferimento alla vigente normativa ed in particolare alla legge 2 aprile 1968 n. 475, alla legge 8 novembre 1991, n. 362 e al Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827.

Palombara Sabina, 03 Dicembre 2019

**Il Direttore Generale**  
**Dr. Nelido Vallocchia**



**“Allegato A” (Istanza di ammissione alla gara persona fisica) ISTANZA DI AMMISSIONE AL BANDO DI GARA PER L’AFFITTO DELLA FARMACIA COMUNALE MARZOLANO E DEL RAMO DI AZIENDA COMMERCIALE.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ cell. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ - P.E.C. \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di essere ammesso a partecipare alla gara per l’affitto della Farmacia comunale Marzolano e del ramo di azienda commerciale A tal fine dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali previste dall’art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per l’ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci: di essere iscritto all’albo professionale farmacisti dell’Ordine provinciale di \_\_\_\_\_ n. iscrizione \_\_\_\_\_; che a proprio carico non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l’applicazione della pena accessoria dell’incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione; l’inesistenza di cause ostative di cui all’art. 10 della legge n.159/2011 (disposizioni antimafia); l’assenza di provvedimenti di interdizione, inabilitazione o fallimento e di procedure in corso per la dichiarazione di tali stati nel quinquennio precedente; di essere in possesso di uno dei requisiti di cui all’art. 12, della legge n. 475/1968 e s.m.i (barrare la casella che interessa ): di aver conseguito la titolarità di farmacia o della relativa idoneità in un precedente concorso; di aver svolto, per almeno due anni, pratica professionale certificata dall’autorità sanitaria competente; di non aver ceduto altre farmacie oppure di trovarsi in una delle fattispecie previste dall’art. 12 comma 7° della legge n. 475/1968 come sostituito dall’art. 13 della L. n. 362/1991 ai fini dell’acquisizione di nuova farmacia; di aver preso visione ed accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell’avviso d’asta; di aver preso visione e conoscenza delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell’offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione; che sussistono in capo all’offerente tutte le condizioni imposte dalla normativa vigente per l’assunzione della titolarità della gestione della farmacia; di autorizzare, ai sensi del D. Lgs. 196/2003, al trattamento dei dati personali per le esigenze concorsuali e per la stipula del contratto.

Data \_\_\_\_\_

IL DICHIARANTE \_\_\_\_\_

Tale dichiarazione non è soggetta all’autentica della firma ma dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell’art. 38 – comma 3 – del D.P.R. n. 445

“Allegato B” (Istanza di ammissione alla gara Società) ISTANZA DI AMMISSIONE AL BANDO DI GARA PER L’AFFITTO DELLA FARMACIA COMUNALE MARZOLANO E DEL RAMO DI AZIENDA COMMERCIALE

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) Legale Rappresentante della Società concorrente \_\_\_\_\_, in carica dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (data ultimo aggiornamento), con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_/P.I. n. \_\_\_\_\_, P.E.C. \_\_\_\_\_ con espresso riferimento alla Società che rappresenta,

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per l’affitto della Farmacia comunale Marzolano e del ramo di azienda commerciale A tal fine dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali previste dall’art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per l’ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci: che la società è iscritta nel registro delle Imprese della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ per la seguente attività \_\_\_\_\_ ed attesta i seguenti dati: a) n. di iscrizione: \_\_\_\_\_, b) data di iscrizione: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, c) durata della società/data termine: \_\_\_\_\_, d) capitale sociale \_\_\_\_\_, e) volume d’affari \_\_\_\_\_, f) forma giuridica della ditta concorrente \_\_\_\_\_;

- che la composizione societaria è la seguente: (indicazione, a pena di esclusione: delle cariche sociali, dei nomi e dei dati anagrafici di tutti i soci; iscrizione di ciascuno dei soci all’albo professionale dei farmacisti con indicazione dell’ordine provinciale e del numero di iscrizione; il possesso da parte dei soci del requisito all’idoneità ovvero di essere iscritto all’albo professionale, che abbia conseguito l’idoneità e che abbia almeno due anni di pratica professionale e che a carico dei componenti della società nonché a carico della società non sussistono cause di fallimento, procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione volontaria o coatta nel quinquennio precedente; che in caso di aggiudicazione sussiste il limite di cui all’art. 7, comma 4 bis, della L. n. 362/1991; che per coloro che partecipano alla società non sussistono le incompatibilità previste dall’art. 8, comma 1, della L. n. 362/1991; che a proprio carico, e a carico dei componenti della società, non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l’applicazione della pena accessoria dell’incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione; che a proprio carico, e a carico dei componenti della società, non sussistono cause ostative di cui all’art. 10 della legge n.159/2011 (disposizioni antimafia); che a proprio carico e a carico dei componenti della società non sussistono cause ostative di cui all’art. 10 della legge n.159/2011 (disposizioni antimafia); che a proprio carico e a carico dei componenti della società non sussistono sanzioni interdittive di cui all’art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. 231/2001; di aver preso visione ed accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell’avviso pubblico; di aver preso visione e conoscenza delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell’offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione; che sussistono in capo all’offerente tutte le condizioni imposte dalla normativa vigente per l’assunzione della gestione della farmacia comunale; di autorizzare, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) n. 679/2016, al trattamento dei dati personali per le esigenze concorsuali e per la stipula del contratto.

Data \_\_\_\_\_

IL DICHIARANTE \_\_\_\_\_

Tale dichiarazione non è soggetta all'autentica della firma ma dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 – comma 3 – del D.P.R. n. 445/2000

**“Allegato C” (Dichiarazione di impegno persona fisica/società) DICHIARAZIONE DI IMPEGNO PER L’AFFITTO DELLA FARMACIA COMUNALE MARZOLANO.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nel caso di società Legale Rappresentante della Società concorrente \_\_\_\_\_, in carica dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (data ultimo aggiornamento), con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_/P.I. n. \_\_\_\_\_, P.E.C. \_\_\_\_\_ con espresso riferimento alla Società che rappresenta,

**D I C H I A R A**

di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a: 1.sottoscrivere il contratto di affitto della Farmacia comunale, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali, ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà mediante rogito notarile entro i termini fissati dall’Azienda speciale dopo la comunicazione dell’aggiudicazione definitiva. Contestualmente alla stipula o nei tempi che verranno stabiliti tra le parti, versare il prezzo al costo ed al netto IVA delle merci in giacenza presso la Farmacia comunale. 2.sottoscrivere i contratti individuali di lavoro, ai sensi e per gli effetti dell’art. 2112 c.c., con i dipendenti attualmente in servizio presso la farmacia comunale che proseguiranno il servizio senza soluzione di continuità. Ai dipendenti verrà applicato il contratto collettivo nazionale di lavoro dei dipendenti delle farmacie municipalizzate per tutti gli istituti connessi al rapporto di lavoro, con mantenimento di ogni effetto giuridico ed economico dell’anzianità di servizio maturata al momento del trasferimento, in modo da effettuare il successivo inquadramento in posizioni analoghe a quelle attualmente occupate.

Data \_\_\_\_\_

IL DICHIARANTE \_\_\_\_\_

Tale dichiarazione non è soggetta all’autentica della firma ma dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell’art. 38 – comma 3 – del D.P.R. n. 445/2000.

**“Allegato D” (Offerta persona fisica/società) AVVISO PUBBLICO PER L’AFFITTO DELLA FARMACIA COMUNALE MARZOLANO E DEL RAMO DI AZIENDA COMMERCIALE**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ nel caso di società Legale Rappresentante della Società concorrente \_\_\_\_\_, in carica dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (data ultimo aggiornamento), con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_/P.I. n. \_\_\_\_\_, P.E.C. \_\_\_\_\_ con espresso riferimento alla Società che rappresenta,

**PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA:**

€ \_\_\_\_\_ (in cifre) euro \_\_\_\_\_ (in lettere) quale canone di affitto fino al 31/12/2021;

€ \_\_\_\_\_ (in cifre) euro \_\_\_\_\_ (in lettere) quale canone di affitto dal 01/01/2022 al 31/12/2023;

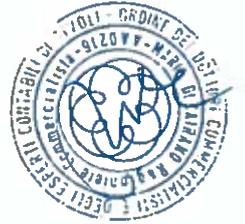
€ \_\_\_\_\_ (in cifre) euro \_\_\_\_\_ (in lettere) quale canone di affitto dal 01/01/2024 al 31/12/2025;

€ \_\_\_\_\_ (in cifre) euro \_\_\_\_\_ (in lettere) quale canone di affitto dal 01/01/2026.

Data \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

Tale dichiarazione non è soggetta all’autentica della firma ma dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell’art. 38 – comma 3 – del D.P.R. n. 445/2000.



## STIMA ECONOMICO - FINANZIARIA

### AZIENDA SOGGETTO:

**A.S.T. - Azienda Speciale Territoriale (di seguito in breve A.S.T.)**

Via Piave n. 35 - 00018 Palombara Sabina (Rm)

C.F. - P.Iva - R.Imprese di Roma n. 11745161007

R.E.A. n. RM - 1325092

### PROFESSIONISTA INCARICATO:

**Dott. Rag. Mario DI CAIRANO**

nato a Roma il 26.12.1961

con studio in Guidonia Montecelio (Rm) - Cap. 00012

Via Monte Todi n. 12 - C.F.: DCRMRA61T26H501A

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti

Contabili di Tivoli con il n. A-0216

Iscritto nel Registro dei Revisori Legali con il n. 104242

### PREMESSA E INCARICO RICEVUTO

La presente "**stima economico - finanziaria**" è stata richiesta allo scrivente Dott. Mario Di Cairano dal Consiglio di Amministrazione della "**Azienda Speciale FARMASABINA**" in data 7 ottobre 2019 e nello j:

*"... l'A.S.T. con formale richiesta del 18.09.2019 avanzata all'amministrazione del Comune di Palombara Sabina ha chiesto di poter cedere in affitto la Farmacia Comunale di Marzolano che ha iniziato l'attività il 27 maggio c.a. .... la Giunta Comunale con delibera del 03.10.2019 ha preso della volontà della A.S.T. chiedendo di produrre una dettagliata analisi economico - finanziaria e del contesto normativo con riferimento alle diverse modalità gestionali .... si*

*affida al Dottor Di Cairano un incarico professionale col fine di rendicontare quanto richiesto dall'amministrazione comunale per il proseguo dell'iter relativo all'affitto del ramo di azienda ..."*



### **Svolgimento e esplicazione del metodo di analisi adottato**

L'analisi economico - finanziaria è una attività complessa svolta con l'utilizzazione di tecniche prevalentemente quantitative di elaborazione dei dati, con cui si effettuano generalmente indagini sul bilancio di esercizio (comparazione di dati nel tempo e nello spazio) per ottenere informazioni sulla gestione e sull'impresa.

L'analisi si prefigge di trasformare i dati del bilancio in informazioni.

Per il particolare incarico ricevuto la comparazione dei dati *"tempo - spazio"* con il collegato e consequenziale impegno finanziario (peraltro inglobato nell'insieme dei servizi offerti dall'A.S.T.), considerando il brevissimo periodo di attività della c.d. *"Farmacia di Marzolano"* che è stata inaugurata il 27.05.2019, non può portare all'individuazione degli appositi indicatori tipici della rielaborazione dei bilanci, pertanto l'unico metodo certo per fornire un'adeguata risposta a quanto richiesto nell'ambito dell'affidamento dell'incarico professionale è *"l'analisi del Conto Economico"* per il periodo 27.05.2019 - 30.09.2019.

### **Analisi del Conto Economico: introduzione**

Il **conto economico** è un documento facente parte, insieme allo stato patrimoniale e alla nota integrativa, del **bilancio d'esercizio** di un'azienda. Il conto economico contiene tutti i **ricavi** e i **costi** di competenza dell'esercizio; dalla loro differenza si ottiene il risultato economico (perdita o utile) dell'esercizio annuale **o di un periodo infrannuale interessato**.

Il **conto economico** è rappresentato in forma scalare, cioè per aree e per ognuna di queste sono rappresentati relativi ricavi, costi e la differenza finale. Nella tabella seguente sono illustrate le **principali voci del conto economico**:



**Mese Luglio:**

- Incassi e ricavi da corrispettivi e SSN: €. 29.156
- Costo delle merci vendute: €. 18.118
- Margine: €. 11.038

**Mese Agosto:**

- Incassi e ricavi da corrispettivi e SSN: €. 26.545
- Costo delle merci vendute: €. 16.993
- Margine: €. 9.552

**Mese Settembre:**

- Incassi e ricavi da corrispettivi e SSN: €. 28.097
- Costo delle merci vendute: €. 17.537
- Margine: €. 10.560

**Margine totale: €. 40.106**

**Media mensile: €. 10.026**

**Costi fissi mensili:**

- Canone leasing per ristrutturazioni: €. 2.774
- Canone leasing per autoanalisi: €. 187
- Canone leasing per schermo: €. 149
- Canone noleggio fotocopiatrice: €. 50
- Affitto locale: €. 700
- Pulizia locale: €. 500
- Utenze: €. 500
- TARI: €. 100
- Consulente del lavoro: €. 150

**Costi mensili personale dipendente:**

- Direttore: €. 3.900
- Farmacisti (due unità): €. 7.000

**Costi totali: €. 16.010**

Non ci sono oneri finanziari da evidenziare in quanto gli interessi sui leasing sono già ricompresi nelle rate mensili.



## Commento Finale

Con riferimento a quanto sopra riportato risulta palese il rapporto negativo tra ricavi e costi. Dobbiamo però senz'altro riflettere su questi risultati che risaltano solo il brevissimo periodo di attività della "Farmacia di Marzolano" che sorge in una località in continua crescita di presenze di attività e unità lavorative. Analizzando inoltre i tempi medio lunghi di sviluppo di una nuova attività così specifica, solo nel lungo termine questa porterà a risultati positivi. La delibera del C.d.A. della A.S.T. di cedere in affitto l'attività della "Farmacia di Marzolano" salvaguardando, nel rispetto della normativa vigente, il patrimonio aziendale della A.S.T. giunge nei tempi giusti perché chi prenderà in affitto la Farmacia troverà una struttura nuovissima e tecnologicamente all'avanguardia che potrà solo far crescere la sua attività e il suo campo d'azione.

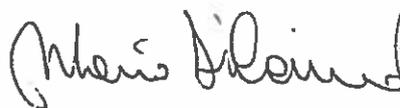
Considerando quanto evidenziato ed essendo a conoscenza di quanto segue:

- Durata Canone leasing per ristrutturazioni (€ 2.774 mensili): sette anni
- Durata Canone leasing per autoanalisi (€ 187 mensili): tre anni
- Durata Canone leasing per schermo (€ 149 mensili): due anni
- Canone affitto locale Marzolano: € 700 fino al 28.02.2020
- Canone affitto locale Marzolano: € 1.200 fino al 28.02.2021
- Canone affitto locale Marzolano: € 1.600 fino al 28.02.2022
- Canone affitto locale Marzolano: € 2.000 fino al 28.02.2023
- Canone affitto locale Marzolano: € 2.300 fino al 28.02.2024

Si ritiene congruo che il canone mensile che dovrà essere versato all'A.S.T. dall'imprenditore (individuale o società) per l'affitto del ramo di azienda denominata "Farmacia di Marzolano" debba essere di questi importi:

- € 1.000 fino al 31.12.2021
- € 1.300 fino al 31.12.2023
- € 1.500 fino al 31.12.2025
- € 2.000 dal 01.01.2026

Il Professionista Incaricato  
Dott. Rag. Mario Di Cairano



Guidonia Montecelio, 11 ottobre 2019