



# Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Tecnico – Ufficio Patrimonio

## AVVISO PUBBLICO

**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE, MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA,  
DEI LOCALI COMUNALI DESTINATI A STUDI MEDICI SPECIALISTICI IN PIAZZA  
MAZZINI, CON RISERVA DI SPAZI ALLA FARMACIA COMUNALE**

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 232 dell'8 settembre 2026, avente ad oggetto gli indirizzi per l'assegnazione in locazione, mediante procedura pubblica, dei locali comunali destinati a studi medici specialistici in Piazza Mazzini, con riserva di spazi alla Farmacia comunale;

visto il Regolamento comunale per le assegnazioni a terzi di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 27 giugno 2012;

vista la legge 27 luglio 1978, n. 392, per quanto applicabile alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione;

### RENDE NOTO

che è indetta una procedura competitiva ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dei locali di seguito descritti.

#### **Art. 1 - Oggetto della procedura**

La procedura riguarda i locali posti al piano primo dell'immobile comunale sovrastante la Farmacia comunale in Piazza Mazzini, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio 66, particella 762, subalterno 6 - particella 765, subalterno 9.

Sono oggetto di locazione i tre locali denominati Studio n. 1, Studio n. 2 e Studio n. 3, oltre all'uso non esclusivo degli spazi comuni, ivi compresi disimpegni, sala d'attesa e servizi igienici. È esclusa dalla locazione la porzione individuata nella planimetria allegata e riservata all'uso esclusivo della Farmacia comunale.

#### **Art. 2 - Superfici e canoni mensili minimi**

| Locale                              | Superficie      | Quota utenze  | Canone mensile minimo |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|
| Studio n. 1                         | 32,55 mq        | 33,71%        | € 400,00              |
| Studio n. 2                         | 20,47 mq        | 21,20%        | € 250,00              |
| Studio n. 3                         | 25,20 mq        | 26,10%        | € 305,00              |
| <b>Tre studi<br/>congiuntamente</b> | <b>78,22 mq</b> | <b>81,01%</b> | <b>€ 955,00</b>       |

I canoni sopra indicati costituiscono i valori minimi mensili. Non sono ammesse offerte in diminuzione. Il canone annuo è determinato moltiplicando per dodici il canone mensile risultante dall'offerta aggiudicataria.

### **Art. 3 - Durata della locazione**

La locazione avrà durata di sei anni, con rinnovo per ulteriori sei anni secondo quanto previsto dalla normativa applicabile e dallo schema contrattuale. Decorrenza, disdetta, recesso e ulteriori condizioni saranno disciplinati nel contratto di locazione.

### **Art. 4 - Destinazione e attività ammesse**

I locali sono destinati all'esercizio di attività mediche specialistiche e delle eventuali attività sanitarie professionali ad esse connesse o compatibili, purché consentite dalla destinazione e dalle caratteristiche dei locali e nel rispetto della normativa sanitaria, urbanistico-edilizia, di sicurezza e di ogni altra disciplina applicabile.

L'effettivo esercizio dell'attività è subordinato al possesso e al mantenimento, a cura e spese dell'assegnatario e dei professionisti operanti nei locali, di tutti i titoli, abilitazioni, iscrizioni ad Albi od Ordini professionali, autorizzazioni, comunicazioni e ulteriori requisiti eventualmente prescritti.

### **Art. 5 - Soggetti ammessi**

Possono partecipare, medici specialisti e altri professionisti sanitari, singoli o associati, studi associati, società tra professionisti (STP), società o centri operanti nel settore sanitario, cooperative e altri soggetti giuridici legittimati all'esercizio o all'organizzazione delle attività ammesse nei locali.

I concorrenti devono essere in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e non trovarsi in situazioni ostative alla stipulazione del contratto. I requisiti professionali e autorizzativi necessari all'attività concretamente esercitata devono essere posseduti e mantenuti per tutta la durata del rapporto.

### **Art. 6 - Priorità delle offerte e criterio di aggiudicazione**

La procedura attribuisce priorità assoluta alle offerte aventi ad oggetto la locazione congiunta di tutti e tre gli studi. Qualora pervenga almeno un'offerta congiunta ammissibile, la procedura proseguirà esclusivamente con il confronto tra tali offerte.

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che presenti il maggiore rialzo, espresso in euro, rispetto al canone mensile minimo di € 955,00.

Solo qualora non sia pervenuta alcuna offerta congiunta ammissibile per tutti e tre gli studi saranno esaminate le offerte riferite a singoli studi.

In caso di parità tra offerte o combinazioni di offerte economicamente equivalenti, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica tra i concorrenti interessati.

### **Art. 7 - Utenze e rimborso dei consumi**

Le utenze di energia elettrica, gas e acqua a servizio dei locali restano intestate al Comune. Gli assegnatari rimborsano al Comune la quota parte delle spese effettivamente sostenute, risultanti dalle fatture dei gestori, con rendicontazione e richiesta di rimborso a cadenza quadrimestrale.

La ripartizione è effettuata convenzionalmente in proporzione alla superficie dei locali ad uso esclusivo, assumendo quale superficie complessiva di riferimento mq 96,55: Studio n. 1 - 33,71%; Studio n. 2 - 21,20%; Studio n. 3 - 26,10%; locale ad uso esclusivo della Farmacia comunale 18,98%.

In caso di assegnazione congiunta di più studi, la quota a carico dell'assegnatario è pari alla somma delle percentuali relative agli studi assegnati. Le quote comprendono convenzionalmente anche l'incidenza dei consumi relativi agli spazi comuni.

I rimborsi sono dovuti in aggiunta al canone di locazione e non costituiscono parte dell'offerta economica.

#### **Art. 8 - Manutenzioni, opere e adeguamenti**

Sono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali assegnati. Restano inoltre a sua cura, responsabilità e spese gli interventi e gli adeguamenti resi necessari dalla specifica attività esercitata, previa autorizzazione scritta del Comune e acquisizione, ove occorrente, di autorizzazioni, nulla osta e ulteriori titoli degli enti competenti.

Tali interventi non danno diritto a riduzione del canone, rimborso, indennizzo o compensazione, salvo diversa preventiva ed espressa autorizzazione del Comune. La manutenzione straordinaria dell'immobile non dipendente dall'attività esercitata o da fatto imputabile al conduttore resta disciplinata dalla legge e dal contratto.

#### **Art. 9 - Divieto di sublocazione e utilizzo da parte di terzi**

È vietata la sublocazione, la cessione del contratto o la concessione a terzi degli spazi, salvo preventiva autorizzazione del Comune nei casi espressamente ammessi. Per i soggetti organizzati in forma societaria, associativa o cooperativa, l'utilizzo dei locali da parte dei professionisti attraverso i quali il conduttore esercita legittimamente la propria attività non costituisce di per sé sublocazione, fermo restando il rispetto della normativa applicabile e delle condizioni contrattuali.

#### **Art. 10 - Deposito cauzionale e assicurazioni**

Prima della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone effettivamente offerto.

Il conduttore dovrà inoltre mantenere per tutta la durata del rapporto idonea copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi (RCT), adeguata all'attività esercitata, nonché copertura per incendio e scoppio, comprensiva della responsabilità del conduttore verso il locatore.

#### **Art. 11 - Sopralluogo**

Il sopralluogo dei locali è consigliato ma non obbligatorio e la sua mancata effettuazione non costituisce causa di esclusione. Gli interessati potranno richiederlo contattando:

Ufficio Patrimonio:

Rag. Fabbri Fabrizio 0759150238 [fabrizio.fabbri@tadino.it](mailto:fabrizio.fabbri@tadino.it)

Dott.ssa Pascolini Francesca 0759150279 [francesca.pascolini@tadino.it](mailto:francesca.pascolini@tadino.it)

#### **Art. 12 - Termine e modalità di presentazione**

Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21/10/2026, al Protocollo del Comune di Gualdo Tadino, Piazza Martiri della Libertà, n. 4 06023 Gualdo Tadino (PG). Qualora il termine cada in giorno non lavorativo, la scadenza è rinviata al primo giorno lavorativo successivo.

Il recapito tempestivo del plico rimane a esclusivo rischio del mittente. Ai fini del rispetto del termine farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione al Protocollo comunale e non la data di spedizione.

Il plico esterno, chiuso e idoneamente sigillato, dovrà recare l'indicazione del mittente e la dicitura: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEGLI STUDI MEDICI SPECIALISTICI IN PIAZZA MAZZINI - NON APRIRE".

Il plico dovrà contenere due buste interne, chiuse e contraddistinte come segue: "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

### **Art. 13 - Contenuto della Busta A**

La Busta A dovrà contenere la domanda di partecipazione, redatta secondo l'Allegato A, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, con copia di un documento di identità in corso di validità, nonché le dichiarazioni richieste dal presente avviso.

Il concorrente dovrà indicare lo studio, gli studi o la combinazione per la quale intende concorrere e dichiarare di conoscere e accettare integralmente le condizioni dell'avviso, della planimetria e dello schema contrattuale.

### **Art. 14 - Contenuto della Busta B**

La Busta B dovrà contenere esclusivamente l'offerta economica, redatta secondo l'Allegato B, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante.

L'offerta dovrà indicare, in cifre e in lettere, il rialzo mensile espresso in euro rispetto al canone minimo riferito allo studio oppure ai tre studi congiuntamente, nonché il conseguente canone mensile complessivamente offerto. Non sono ammesse offerte condizionate, indeterminate o in diminuzione.

In caso di discordanza tra importi espressi in cifre e in lettere, prevale l'importo espresso in lettere, salvo errore materiale immediatamente riconoscibile.

### **Art. 15 - Apertura dei plichi e seduta pubblica**

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica il giorno 23/10/2026 alle ore 9:00, presso l'Ufficio del Responsabile del procedimento Dott. Geol. Marco Tini, nel Palazzo Comunale in Piazza Martiri della Libertà, n.4. Eventuali variazioni saranno rese note mediante pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

Si procederà preliminarmente all'esame della documentazione amministrativa e alla verifica dell'ammissibilità delle offerte. Successivamente saranno aperte le offerte economiche dei concorrenti ammessi, applicando l'ordine di priorità e i criteri stabiliti all'art. 6.

Il Comune si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta ammissibile e conforme al presente avviso.

### **Art. 16 - Aggiudicazione e stipulazione**

L'esito della procedura sarà approvato con apposito provvedimento del dott. Geol. Marco Tini, Responsabile del Settore Tecnico. L'aggiudicazione non equivale alla stipulazione del contratto e resta subordinata alle verifiche sulle dichiarazioni rese e alla produzione della documentazione richiesta.

In caso di mancata stipulazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune potrà dichiararne la decadenza e procedere secondo l'esito della procedura, fermo restando ogni ulteriore rimedio previsto dalla legge.

Sono a carico del conduttore gli oneri contrattuali e fiscali posti a suo carico dalla normativa vigente.

### **Art. 17 - Autorizzazioni e responsabilità dell'assegnatario**

Resta a esclusiva cura, responsabilità e spesa dell'assegnatario l'acquisizione, prima dell'avvio dell'attività, di tutte le autorizzazioni, abilitazioni, comunicazioni, iscrizioni e degli ulteriori titoli eventualmente prescritti per l'esercizio della specifica attività sanitaria, nonché il loro mantenimento per tutta la durata del rapporto.

L'assegnazione dei locali non costituisce attestazione, da parte del Comune, dell'idoneità degli stessi rispetto alla specifica attività che il concorrente intende esercitare.

#### **Art. 18 - Informazioni, pubblicità e trattamento dei dati**

Responsabile del procedimento:

Dott. Geol Marco Tini – Responsabile del Settore Tecnico.

Per informazioni:

0759150 interno 279 oppure interno 238.

Il presente avviso e i relativi allegati sono pubblicati secondo le forme previste dalla normativa e dalla disciplina comunale applicabile.

I dati personali acquisiti nell'ambito della procedura saranno trattati dal Comune di Gualdo Tadino esclusivamente per le finalità connesse alla procedura e alla successiva gestione del rapporto, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. L'informativa completa è resa disponibile sul sito istituzionale dell'ente.

#### **Art. 19 - Disposizioni finali**

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alla deliberazione della Giunta Comunale n. 232 dell'8 settembre 2026, al Regolamento comunale per le assegnazioni a terzi di immobili di proprietà comunale, alla legge n. 392/1978 per quanto applicabile, al codice civile e alla restante normativa vigente.

Il Comune si riserva, con provvedimento motivato e nei limiti consentiti dall'ordinamento, di sospendere, prorogare, revocare o non dare seguito alla procedura qualora sopravvengano ragioni di pubblico interesse, senza che i partecipanti possano vantare diritti alla stipulazione del contratto.

Gualdo Tadino, 24/09/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Dott. Geol. Marco Tini

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24

D.Lgs.82/2005 e ss.mm