



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Area Politiche Sociali

Determinazione nr. 865 del 18/09/2025

Proposta nr. 902 del 18/09/2025

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO A SANFATUCCHIO DA ADIBIRE A STUDIO MEDICO DI MEDICINA GENERALE - APPROVAZIONE ATTI (AVVISO PUBBLICO, MODELLO DI DOMANDA E BOZZA CONTRATTO LOCAZIONE)

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di Settembre

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Premesso:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n.22 del 23/01/2025 è stata approvata l'organizzazione della struttura comunale ed individuate le posizioni organizzative di Responsabile di Area;
- che con Decreto Sindacale del 31/01/2025 num. 6 è stato individuato il Funzionario Responsabile dell'Area fino al 31.12.2025;

Visto:

- la legge n. 207 del 30.12.2024, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027";
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 6 febbraio 2025 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2026-2027;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 6 febbraio 2025 con la quale è stato deliberato il Bilancio di Previsione 2025-2026-2027;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27.02.2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2026-2027 e assegnate le risorse finanziarie ai funzionari responsabili;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 86 del 27.03.2025 con la quale è stato approvato il PIAO- PIANO INTEGRATO ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE - 2025/2027 aggiornato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 22.05.2025;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento di Contabilità;

Richiamato l'art. 32 della Costituzione che recita: "La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività";

Richiamato lo Statuto comunale, in particolare l'art.2 comma 2 lettera c) in ordine al superamento degli squilibri territoriali all'interno del territorio comunale;

Dato atto che la soddisfazione del cittadino, viene posta al centro del funzionamento e dell'organizzazione amministrativa, la quale agisce per assicurare il diritto di tutti all'accessibilità

dei servizi, promuovendo le più ampie iniziative in materia di assistenza ed integrazione socio-sanitaria;

Premesso che:

- La presenza dei medici di medicina generale non è uniforme ed omogenea nel territorio comunale e che alcune frazioni, in particolare Sanfatucchio e Gioiella, sono sprovviste in loco di tale servizio, costringendo i cittadini a spostarsi continuamente per esigenze mediche nel capoluogo;
- Anche nel territorio comunale si assiste al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione che rende più difficile gli spostamenti e l'accesso al servizio di trasporto pubblico;
- nel territorio comunale c'è quindi la necessità di non ridurre ulteriormente la rete di assistenza ambulatoriale dei "medici di famiglia" presente sul territorio, soprattutto per quello che riguarda la loro presenza nelle frazioni;
- l'Amministrazione Comunale ha quindi l'intenzione di attivare iniziative volte a favorire la presenza dei medici di base nelle frazioni, onde garantire pienamente questo servizio che è un livello essenziale di assistenza (vedasi art. 4 DPCM 12 gennaio 2017) in tutto il territorio comunale, tenendo conto delle difficoltà di spostamento per la popolazione più fragile e anziana a raggiungere il capoluogo;

Considerato che:

- il medico di medicina generale è parte integrante ed essenziale dell'organizzazione sanitaria complessiva e opera a livello distrettuale per l'erogazione delle prestazioni demandategli dal Piano sanitario nazionale, come livelli di assistenza da assicurare in modo uniforme a tutti i cittadini;
- con le misure di cui al presente provvedimento si intende incentivare la continuità di un servizio d'interesse pubblico e di valore sociale, onde assicurare l'efficace coordinamento e offerta di servizi di tutti i comparti della sanità (territoriale – ospedaliera) ovvero l'assistenza sanitaria in modo efficace in tutto il territorio comunale assicurando il maggior benessere possibile ai cittadini di questa Comunità;
- le misure di cui trattasi sono finalizzate ad assicurare un servizio di assistenza nell'interesse della collettività (il medico della medicina generale quale parte attiva, qualificante e integrata del Sistema sanitario nazionale);

Ravvisato che sotto il profilo di tale utilità non vi è dubbio che favorire la presenza capillare nel territorio dei medici di medicina generale nelle frazioni in cui non è presente questo servizio essenziale sia funzionale al benessere dei cittadini, si intende pertanto provvedere in merito, con la messa a disposizione di spazi per il tipo di destinazione sopra indicata, che andrebbero a favorire la continuità del servizio di medicina territoriale previsto nell'attuale bacino di utenza di delle frazioni del comune con valenza sotto il profilo sociale e assistenziale;

Preso atto di quanto disposto dalla Deliberazione della G.M. n.129 del 12.05.2025 che, in assenza di immobili del patrimonio comunale atti allo scopo, ha dato mandato all'Area Politiche Sociali di reperire nel mercato libero in disponibilità, mediante contratto di locazione, nelle frazioni di Gioiella e Sanfatucchio, spazi da adibire a studi medici di medicina generale, attraverso procedure nel pieno rispetto dei principi di economicità, efficacia, trasparenza e pubblicità.

Richiamate le disposizioni contenute nella Deliberazione sopra richiamata circa le caratteristiche degli immobili da reperire:

- essere ubicati nelle frazioni di Sanfatucchio e 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.

Dato atto che l'offerta economica presentata dovrà rientrare quindi 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, a cui si rimanda, dà come riferimento i valori di locazione compresi nell'intervallo tra €3,5 e €5,2 espressi in €/mq facendo riferimento alla superficie lorda. Pertanto l'offerta economica per essere ammissibile dovrà rientrare in tali valori minimi e massimi.

Dato atto che rimane la possibilità di aumentare l'offerta fino ad un massimo del 10% (ovvero fino alla cifra massima di €/mq 5,72 facendo riferimento alla superficie lorda) qualora sia offerto in locazione anche congruo mobilio per la destinazione d'uso di studio medico.

Preso atto delle seguenti condizioni stabilite dalla Deliberazione di Giunta sopra richiamata che ha dato avvio al Procedimento:

- presenza dei servizi igienici;
- requisiti di igiene;
- regolarità edilizia;
- regolarità degli impianti;
- preferibilmente essere in luoghi facilmente raggiungibili;
- l'autorizzazione alla sub concessione e/o il trasferimento del godimento del bene a terzi;
- la progettualità e quindi la locazione, avrà carattere transitorio di un anno eventualmente rinnovabile fino ad un massimo di tre.

Preso atto della Determinazione n.751 del 12.08.2025 recante la presa d'atto della negativa conclusione della manifestazione d'interesse per l'individuazione della sede avviata con Determinazione n.531 del 13.06.2025;

Preso atto della Determinazione n.752 del 12.08.2025 che ha concluso il procedimento per l'individuazione dei medici di medicina generale disponibili ad attivare il proprio studio nelle frazioni di cui trattasi;

Ritenuto utile per l'incombente adottare lo schema di avviso pubblico esplorativo per acquisire manifestazioni d'interesse per la locazione di un immobile a studio medico nella frazione di Sanfatucchio allegato al presente atto e la relativa modulistica da considerarsi quale parte integrante e sostanziale dell'atto.

Ritenuto di approvare inoltre l'allegato schema contrattuale per la locazione dei locali da reperire per la finalità di cui trattasi;

Ritenuto di stabilire quale termine inderogabile per la ricezione delle manifestazioni d'interesse le ore 8.00 del giorno 15.10.2025 che devono pervenire secondo le modalità indicate nell'avviso;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni espresse in premessa, quali parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. Di adottare lo schema di avviso pubblico esplorativo per acquisire manifestazioni d'interesse per la locazione di un immobile da adibire a studio medico sito nella frazione di Sanfatucchio allegato al presente atto e la relativa modulistica da intendersi integralmente approvati e parte integrante e sostanziale dell'atto;
2. Di approvare inoltre l'allegato schema contrattuale per la locazione dei locali da adibire alla finalità di cui trattasi;
3. Di stabilire quale termine inderogabile per la ricezione delle manifestazioni d'interesse le

ore 8.00 del giorno 15.10.2025 che devono pervenire secondo le modalità indicate nell'avviso

4. di ATTESTARE di avere accertato ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lett. a), numero 2, del decreto legge n. 78 del 2009 che i pagamenti derivanti dall'assunzione dell'impegno sono compatibili con le regole di finanza pubblica ed in particolare con i limiti previsti dal patto di stabilità interno;
5. Di inviare il presente atto al responsabile del servizio finanziario per gli adempimenti di competenza.

Ai sensi dell'art. 147bis del TUEL si appone:

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA ATTESTANTE LA REGOLARITA' E CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Capitolo	CC	Beneficiario	Impegno	Importo	CIG

Capitolo	CC	Beneficiario	Accertamento	Importo

Castiglione del Lago, li 18/09/2025

Il Funzionario Responsabile
Emanuela Bisogno / InfoCert S.p.A.