



CITTA' DI NOVATE MILANESE

Area Gestione Sviluppo del Territorio

Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE (STUDIO MEDICO) UBICATA IN VIA REPUBBLICA N. 15

Il Responsabile del Procedimento, in esecuzione della determinazione n. 870 del 20/10/2022 esecutiva, rende noto che il Comune di Novate Milanese, in qualità di proprietario dell'immobile con annesso deposito al piano seminterrato sito in Via Repubblica 15, censito al catasto urbano al foglio 16 part. 13 sub. 711 – categoria catastale A/10 - di mq 96,00, inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in zona “Ambito Storico” intende assegnare in locazione l'immobile con destinazione dei locali a “Studio medico - medicina di famiglia”, così come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 163 del 29/09/2022, mediante la procedura della manifestazione di interesse da parte di soggetti potenzialmente interessati alla predetta locazione.

L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è soggetta alla normativa vigente in materia edilizia (titolo abilitativo), di cui il Testo Unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché alle norme di attuazione del P.G.T. ed al Regolamento Edilizio Comunale.

L'immobile è dato in locazione nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova. Restano a carico del locatario eventuali lavori di sanificazione e modesta manutenzione, stante il loro disuso da alcuni anni, e tutti quelli che risultino necessari o funzionali alla specifica attività svolta, purché compatibili con i vincoli dell'immobile, con il regolamento condominiale e comunque previamente autorizzati dal Comune nella sua qualità di proprietario. Tali eventuali interventi si intendono totalmente a carico del locatario anche con riferimento alle spese di progettazione e direzione lavori, ad eventuali oneri urbanistici e/o spese di adeguamento catastale e ad ogni altro onere comunque connesso.

La durata della locazione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di detti interventi, qualora necessari per l'affittuario stesso.

La manutenzione ordinaria, così come quella straordinaria riferita agli eventuali lavori eseguiti a cura e spese del locatario in funzione della specifica attività svolta, sono a carico del locatario medesimo mentre la restante manutenzione straordinaria dell'immobile dato in locazione rimane in capo al Comune.

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi che hanno una finalità conservativa e che non comportano alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento agli interventi di riparazione, mantenimento in efficienza degli impianti, pulitura o sostituzione di componenti e finiture; la riparazione di rivestimenti interni; la riparazione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.) ivi inclusa la sostituzione di singoli componenti usurati o non funzionanti, che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali a servizi igienici o tecnologici.

Per manutenzione ordinaria s'intendono inoltre gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dei locali affittati ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Il locatario assume l'obbligo e l'impegno a mantenere l'immobile in perfetto stato di conservazione e manutenzione, entro gli obblighi sopra evidenziati, per tutta la durata del contratto, così da poterlo riconsegnare al Comune di Novate Milanese, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

Area Gestione Sviluppo del Territorio

Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Novate Milanese - Viale Vittorio Veneto 18, 20026 Novate Milanese (MI)

Settore Servizi Amministrativi Patrimonio Ecologia Catasto – tel. 0235473200

Indirizzo internet: www.comune.novate-milanese.mi.it

PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Emanuela Lorella Cazzamalli

2. CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del comune o di altri enti pubblici.

A tal fine l'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali e, senza che l'aggiudicatario stesso possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Novate Milanese, né durante né al termine del rapporto. E' obbligo del conduttore dei locali mantenere la destinazione d'uso di studio medico-medicina di famiglia, oggetto del presente bando. Sono a carico del conduttore le spese condominiali, quelle relative alle utenze e la tassa di smaltimento rifiuti.

Le imposte di registro e di bollo per la registrazione del contratto di affitto saranno sostenute dalle parti contraenti in misura del del 50% ciascuna. Si richiama il DPR 131/1986.

3. IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE E DURATA CONTRATTUALE

Il canone di locazione annuo posto a base d'asta è stabilito in **€ 8.064,00/anno** oltre IVA se dovuta in base alle disposizioni normative vigenti.

Il contratto di locazione sarà aggiudicato al concorrente che offre il prezzo più alto per il canone annuo di locazione, comunque uguale o superiore a quello stabilito come base d'asta. Non verranno prese in considerazione offerte al ribasso o nessun rialzo.

Il canone di locazione sarà quello determinato in sede di offerta, in rialzo rispetto alla base d'asta, da corrispondere al Comune in due rate semestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione del 75% dell'indice ISTAT a partire dal 2° anno.

Sono a carico del locatario le spese di gestione da corrispondere direttamente all'Amministratore del Condominio, le spese per le utenze (energia elettrica ecc) ed i tributi comunali (TARI).

In base ad una spesa storica registrata per tale immobile, le spese condominiali si attestano a circa € 2.300/anno

Il contratto di locazione avrà una durata di sei anni, rinnovabili per ulteriori sei, fatta salva la possibilità di disdetta da parte del locatore con un anticipo di almeno sei mesi. Al termine della locazione il Comune di Novate Milanese, in qualità di ente pubblico, dovrà procedere ad una nuova assegnazione mediante bando pubblico.

Al termine della locazione il Conduttore non avrà diritto a nessun indennizzo ivi comprese le migliorie, innovazioni eventualmente eseguite sull'unità immobiliare locata



CITTA' DI NOVATE MILANESE

Area Gestione Sviluppo del Territorio

Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I locali saranno locati esclusivamente: - a medici professionisti o esercenti professioni sanitarie ai sensi di quanto disposto dalla L. n. 3/2018, in possesso di idoneo titolo di studio e di regolare iscrizione al proprio albo professionale, in forma singola o associata (nelle forme previste dalla legge), che si trovino nel pieno e libero godimento dei diritti civili; - a persone giuridiche il cui oggetto sociale includa in maniera esclusiva o perlomeno maggioritaria lo svolgimento di prestazioni medico/sanitarie. I partecipanti non devono inoltre incorrere nelle cause di esclusione dalla partecipazione alle gare previste dall'art. 3, ultimo comma, del R.D. n. 2440/1923, dall'art. 68 del R.D. n. 827/1924 e dall'art. 80 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, né in divieti di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Possono presentare offerta le persone fisiche, professionisti, o esercenti professioni sanitarie, di medicina generale e i pediatri di libera scelta convenzionati con il Sistema Sanitario Nazionale in possesso di idoneo titolo di studio e di regolare iscrizione al proprio albo professionale, in forma singola o associata (nelle forme previste dalla Legge)

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da parte di una Associazione, la stessa deve presentare copia del proprio statuto e degli atti/documenti autorizzativi all'esercizio dell'attività.

In caso di costituenda Associazione, l'offerta dovrà essere accompagnata da impegnativa a costituirsi

Costituiscono requisiti di partecipazione, oltre a quanto sopra citato:

- cittadinanza italiana o di altro Stato membro dell'UE, o possesso di regolare permesso di soggiorno; in caso di scadenza e/o mancato rinnovo, si procederà a risoluzione immediata del contratto con addebito delle spese;
- assenza di condanne penali definitivamente accertate per reati che incidano sulla moralità professionale in capo a persone fisiche titolari, amministratori, legali rappresentanti, direttori tecnici o soggetti muniti di poteri di rappresentanza;
- essere in regola con il pagamento di tasse e imposte;
- essere in regola con il pagamento degli oneri previdenziali ed antinfortunistici previsti dalla normativa vigente in relazione alla propria attività;
- non avere morosità, di qualunque titolo, o contenziosi con l'Amministrazione Comunale;
- non essere raggiunto da provvedimenti interdittivi ai sensi della Legge 159/2011 e di non trovarsi in alcuna delle circostanze che determinano incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Si precisa che il Comune di Novate Milanese, prima della sottoscrizione del contratto, provvederà ad accertare i requisiti dichiarati in sede di gara mediante la consultazione di banche dati e/o la richiesta delle relative informazioni agli Enti ed alle Istituzioni competenti

5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il Comune di Novate Milanese, scaduto il termine fissato al successivo punto 6, procederà ad esaminare le istanze pervenute e a trasmettere agli interessati una lettera di invito recante le modalità con cui presentare l'offerta.



CITTA' DI NOVATE MILANESE

Area Gestione Sviluppo del Territorio

Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

Nell'eventualità pervenga una sola manifestazione di interesse valida, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta per la locazione, senza comunque essere in alcun modo vincolato nei confronti del dichiarante.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per poter presentare successiva offerta e prendere parte alla presente procedura, ciascun concorrente è tenuto a compilare e sottoscrivere l'Allegato A – modello di manifestazione di interesse.

Tale modello – compilato e sottoscritto – è da inviare alla PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it entro i termini indicati dal presente Avviso.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazione di interesse al fine di invitare gli interessati alla successiva procedura negoziata.

Non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi, non comporta graduatorie di merito o attribuzione di punteggi e non vincola in alcun modo la Stazione appaltante che sarà libera di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

7. ELENCO DEI DOCUMENTI

La documentazione è costituita da:

- 1) Avviso di manifestazione d'interesse;
- 2) Modulo di manifestazione d'interesse;

La documentazione è disponibile sul sito web di Comune di Novate Milanese nella sezione <http://www.comune.novate-milanese.mi.it/bandi-di-gara/> e all'Albo Pretorio.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

L'invio elettronico della manifestazione d'interesse e della prescritta documentazione avviene a esclusivo rischio del partecipante. Le manifestazioni d'interesse non complete non potranno essere prese in considerazione. Gli interessati sono invitati a manifestare il proprio interesse a partecipare alla procedura in oggetto entro il termine delle ore 12.00 del giorno 21/11/2022.

9. ALTRE INFORMAZIONI

La presentazione della dichiarazione di interesse non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o situazione di vantaggio o di aspettativa in favore dei dichiaranti, né farà sorgere alcun impegno circa la concreta presentazione di un'offerta economica per la locazione.

Il responsabile del Procedimento è Geom Emanuela Cazzamalli, Responsabile P.O. del Settore Patrimonio-Catasto-Ecologia.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ.

Per visionare la documentazione relativa al bene, planimetrie, per fissare eventuali sopralluoghi e per ulteriori informazioni è possibile farne richiesta a patrimonio@comune.novate-milanese.mi.it.

10. TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati n. 679/2018, si informa che i dati personali forniti dagli operatori saranno trattati, anche con strumenti informatici, dal Comune di Novate Milanese – unico titolare del trattamento dei dati in questione – esclusivamente per



CITTA' DI NOVATE MILANESE

Area Gestione Sviluppo del Territorio

Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto; si informa altresì che, in ordine al procedimento instaurato, gli operatori che forniscono i propri dati godono dei diritti di cui all'art. 7 del citato D.Lgs. n. 196/03.

11. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato sul sito web di Comune di Novate Milanese nella sezione <http://www.comune.novate-milane@legalmail.it/bandi-di-gara/> e all'Albo Pretorio.

Novate Milanese, 04/11/2022

IL DIRIGENTE DELL'AREA
GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Arch. Giancarlo Scaramozzino
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)