

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI SPAZI SITI NELL'IMMOBILE DI PIAZZA DELLA STAZIONE AD USO STUDI MEDICI

Il Presidente del C.d.A.

Premesso che

- Stella Polare SpA è una Società Mista Pubblico-Privata controllata al 70% dal Comune di Sestri Levante ed al 30% dall'ATI composta da Roberto Tassano Coop. Soc. e CIRFOOD (come da Determinazione Dirigenziale 762 del 21/04/2018 "Aggiudicazione procedura aperta per la ricostituzione della Società Mista pubblico-privata Stella Polare SpA")
- Stella Polare SpA è proprietaria di una unità immobiliare sita in Sestri Levante (Ge), Piazzale della Stazione n. 6, piano 1, interno 1, con destinazione non abitativa e ad oggi occupata da "Liguria Servizi Medici Soc. Coop." (associazione di MMG che esercitano nella forma della "medicina di gruppo") in forza di un contratto di locazione (ex L.n. 392 del 1978) stipulato in esito a procedura di evidenza conclusasi in data 9/2/2015;
- con lettera raccomandata datata 27/3/23 (pervenuta in data 4/4/23 e protocollata al n. 47/23) Liguria Servizi Medici Soc. Coop comunicava disdetta del contratto di locazione alla data del 31/12/2023, e pertanto risulta necessario stabilire la nuova assegnazione dei locali che risulteranno disponibili con decorrenza 1/1/2024;
- con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25/9/2023 si deliberava l'emissione con una nuova procedura per l'assegnazione dei locali che risulteranno disponibili con decorrenza 1/1/2024

Rende noto che

che **alle ore 10.00 del giorno 10/11/2023**, presso la sede legale di Stella Polare SpA, Via Val di Canepa 33, Sestri Levante, **avrà luogo un'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete al rialzo, per la locazione sessennale (6 anni), con possibilità di tacito rinnovo nonché ai sensi e per gli effetti della legge 392/1978, di una unità immobiliare di proprietà di Stella Polare SpA** sita in Sestri Levante (Ge), Piazzale della Stazione n. 6, piano 1, interno 1, come rappresentato nella planimetria allegata al presente avviso (**Allegato A**).

1 - OGGETTO

Il presente avviso si riferisce all'assegnazione in locazione dell'immobile con destinazione "STUDI MEDICI" di proprietà di Stella Polare SpA sito in Sestri Levante (Ge), Piazzale della Stazione n. 6, piano 1, interno 1, della superficie commerciale di circa 164 mq., distinto al Nceu di Sestri Levante, al foglio 18, particella 1756, sub 341, categoria A/10, classe 1, vani 9, rendita catastale 3.090,99

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un complesso immobiliare collocato nel piazzale della Stazione di Sestri Levante. A migliore individuazione della porzione immobiliare e degli spazi disponibili si allega planimetria (**Allegato A**), parte integrante e sostanziale del presente avviso, da cui si può evincere la distribuzione dei locali come di seguito brevemente descritto:

- n. 6 uffici/studi che si affacciano in sequenza sul corridoio e di metratura variabile dai 9 ai 14 mq. In ogni Studio le finestre hanno dimensioni e forme che garantiscono un'ottima superficie aeroilluminante;
- n. 2 servizi igienici, di cui uno per il personale ed uno per il pubblico (bagno attrezzato per disabili);
- n. 2 locali di servizio ad uso spogliatoio/archivio;
- n. 1 grande sala d'attesa ed altre sedute in prossimità di ogni studio.

I locali sono dotati della necessaria rete informatica e di alcuni arredi; questi ultimi, dati in dotazione al precedente locatario, potranno essere lasciati a disposizione del nuovo assegnatario (la Società non si assume nessuna responsabilità in merito all'integrità e/o al funzionamento dei predetti beni).

Per partecipare validamente alla procedura selettiva è obbligatorio prendere visione dell'immobile, che può essere visitato dai soggetti interessati a presentare le proposte progettuali, previo appuntamento telefonico

al n. 0185/42927, o via mail, scrivendo alla casella: segreteria@stellapolarespa.it.

Del sopralluogo, da effettuarsi **entro le ore 12.00 del giorno 7/11/2023**, Stella Polare S.P.A. rilascia apposita attestazione (**Allegato B**) che dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

La mancata presa visione dell'immobile è causa di esclusione dalla procedura selettiva.

3 - DURATA

La durata della locazione è quella prevista per i contratti di locazione commerciale (art. 27 della legge n. 392/1978), pari a sei anni, ammettendosi il rinnovo tacito. La locazione decorre dalla firma del contratto, con la contestuale consegna dell'immobile.

4 - CANONE DI LOCAZIONE

L'importo minimo richiesto per il canone di locazione è pari ad **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**, al netto dell'IVA, per ciascun anno di durata del contratto, che verrà corrisposto in 12 ratei mensili da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul Conto Corrente intestato a Stella Polare SpA (IBAN IT25Z050343223000000002021 BPM Agenzia Sestri Levante).

Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione sarà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente alla data di decorrenza del contratto senza necessità di esplicita richiesta da parte del locatore, che la formula in questa sede per tutta la durata della locazione.

Nel canone sopra indicato non sono comprese le spese condominiali che verranno pagate dal conduttore all'amministratore del condominio. Il regolamento condominiale prevede per gli studi medici uno specifico riparto delle spese relative a scala/ascensore: per tale motivo il documento sarà allegato e parte integrante del contratto di locazione (**Allegati C-D**).

5 - CONDIZIONI DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI DEL LOCATARIO

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare per le finalità che hanno determinato la locazione e secondo le modalità indicate nel contratto successivamente stipulato.

Il locatario deve farsi carico delle spese di conduzione (compreso il pagamento di tutte le utenze) e della manutenzione ordinaria delle unità immobiliari e degli spazi esterni - di pertinenza diretta delle stesse - per tutta la durata del rapporto giuridico.

Saranno inoltre a carico del locatario le spese condominiali ed in particolare quanto stabilito specificamente nel regolamento del condominio già citato al punto 4.

Nelle more della stipula del contratto da parte il Conduttore-detentore, manterrà tutti gli oneri, gli obblighi e i doveri conseguenti alla detenzione del bene stesso, fino al suo rilascio.

Il locatario deve mantenere l'immobile che forma oggetto di contratto in perfetta efficienza.

Il locatario deve provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla *manutenzione ordinaria* di tale immobile. Sono parimenti poste a carico del locatario eventuali opere di *manutenzione straordinaria dell'immobile* oltre che degli impianti e/o delle attrezzature oggetto di contratto che rendano necessari per la tipologia o le caratteristiche dell'attività professionale che si andrà a svolgere nell'immobile; **in ogni caso ogni intervento di modifica strutturale potrà essere effettuato (a totale carico del locatore) solo previa comunicazione alla Società che dovrà dare la propria autorizzazione all'esecuzione dei lavori.**

È esclusivo obbligo del locatario il rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di *collaudo* degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza degli impianti e della garanzia della sicurezza del personale eventualmente da questi dipendente.

Deve essere stipulata una adeguata copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile verso terzi, per danni eventualmente conseguenti all'attività svolta.

L'aggiudicatario definitivo dovrà addivenire, entro il termine fissato in apposita lettera di invito, alla stipula del formale contratto di locazione (**allegato C**) provvedendo al versamento, a titolo di **di deposito cauzionale**, di una somma pari a **tre quote mensili** del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Qualora, a tale fine, il Conduttore intenda presentare una polizza fideiussoria, la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'articolo 1957 del codice civile, nonché l'operatività della

garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Società. Il garante è liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte della Società.

6 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammesse a partecipare alla procedura di selezione tutte le persone fisiche e le persone giuridiche in possesso dei requisiti morali idonei a contrattare con la pubblica amministrazione. In considerazione della attuale destinazione dell'immobile (adibito a Studi medici) possono preferibilmente presentare offerta i seguenti soggetti:

- associazioni di medici di medicina generale i quali esercitano la professione nella forma della “medicina di gruppo”
- società e/o imprese operanti del settore socio-sanitario (ad esempio gestori di servizi ambulatoriali diagnostici - poliambulatori specialistici).

7 - MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I proponenti devono presentare la domanda di partecipazione alla presente selezione utilizzando esclusivamente la modulistica predisposta, come di seguito descritto.

Il plico deve pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del giorno 8/11/2023**, con le seguenti modalità:

- **consegna a mano** presso l'Ufficio Amministrativo di Stella Polare SpA sito in Via Val di Canepa 33 – Sestri Levante - nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00; l'ufficio rilascerà ricevuta della consegna;
- **per posta certificata** al seguente indirizzo pec: dir.amm@pec.stellapolarespa.it

Il termine indicato è perentorio, oltre il quale non è ritenuta valida alcuna offerta. L'offerta valida è irrevocabile. Il recapito del/i plico/plichi rimane ad esclusivo rischio del/i mittente/i.

Il plico, chiuso e sigillato - a pena di esclusione - dovrà contenere:

- **BUSTA A – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, chiusa sigillata con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

- 1) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, redatta secondo lo **schema allegato** al presente Avviso (**allegato E**), sottoscritta, per esteso e pena l'esclusione, dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica;
- 2) COPIA FOTOSTATICA DI DOCUMENTO DI IDENTITÀ, in corso di validità, del sottoscrittore**; in alternativa, la sottoscrizione dell'istanza deve essere autenticata nelle forme stabilite dalla legge.
- 3) UNA RELAZIONE DESCRITTIVA** dell'attività che s'intende realizzare, specificando - in particolare - servizi particolari ed innovativi che si intende fornire (devono essere precisati, in ogni caso, orari e modalità di apertura dello studio); qualifiche e specificità dei professionisti che eserciteranno l'attività nello studio, con particolare riferimento a specializzazioni, riconoscimento di titoli quali accreditamento e/o convenzionamento con l'Azienda Sanitaria Locale di appartenenza;

- **BUSTA B - “OFFERTA ECONOMICA”**, chiusa, **sigillata con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura**, contenente l'OFFERTA ECONOMICA di cui si tratta, offerta che deve essere **redatta secondo lo schema allegato al presente Avviso (allegato F)**.

L'offerta economica, la quale s'intende **al netto dell'IVA**, se dovuta dall'aggiudicatario, **deve essere, a pena di nullità, superiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente Avviso**, senza limite di aumento rispetto al medesimo. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Società. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

8. AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA e ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

La locazione è aggiudicata all'offerta risultata più vantaggiosa, in conformità con la disciplina posta con il presente atto.

Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta pervenuta e valida, ai sensi dell'art. 69 del r.d. 827/1924.

La Società si riserva comunque di *non* procedere ad alcuna aggiudicazione nel caso in cui non ritenga meritevole di approvazione alcuna offerta.

L'aggiudicazione è subito vincolante per l'aggiudicatario, mentre non è impegnativa per la Società se non quando il relativo provvedimento di aggiudicazione sia divenuto esecutivo a termini di legge.

L'aggiudicatario definitivo dovrà addivenire, entro il termine fissato in apposita lettera di invito, alla stipulazione del formale contratto di locazione (come da schema **allegato C**) provvedendo al versamento del **deposito cauzionale** indicato al precedente paragrafo 5.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli incombeni prescritti dal presente Avviso, all'obbligo di presentarsi alla stipulazione del contratto, ovvero receda dalle sue intenzioni in altro modo, si procede alla decadenza/revoca dell'aggiudicazione.

In caso di decadenza/revoca/rinuncia si procederà interpellando il soggetto seguente nella graduatoria.

Per tutta la durata contrattuale è fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare il bene che costituisce l'oggetto del contratto come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

9. SPESE

Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore; sarà cura del locatore provvedere allo svolgimento delle relative incombenze.

10. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato rispetto degli obblighi da parte dell'assegnatario comporterà sanzioni e, in casi gravi, la revoca dell'assegnazione. Costituisce altresì causa di risoluzione l'utilizzo del bene in maniera difforme da quanto previsto dalla locazione.

11. ALTRE INFORMAZIONI

L'Avviso e i suoi allegati sono reperibili sul sito internet: www.stellapolarespa.it, ovvero potranno essere ritirati presso l'Ufficio Amministrativo di Stella Polare SpA sito in Via Val di Canepa 33 – Sestri Levante -, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13,00.

Per ulteriori informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio Amministrativo di Stella Polare SpA sito in Via Val di Canepa 33 – Sestri Levante, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13,00 tel. 0185/42927; indirizzo di posta elettronica: segreteria@stellapolarespa.it

12. PRIVACY

Responsabile della *protezione* dei dati (RPD/DPO): dott.ssa Silvia Traversi c/o Stella Polare SpA Via Val di Canepa 33 – Sestri Levante – mail: silvia.traversi@stellapolarespa.it

Responsabile del *trattamento* dei dati è STELLA POLARE SPA Via Val di Canepa 33 16039 Sestri Levante (Ge) rappresentata dal Presidente dott. Davide Bernardello.

Stella Polare SpA
Il Presidente del C.d.A.
Dott. Davide Bernardello

Sestri Levante, 5 ottobre 2023

Allegati:

- A. Planimetria catastale
- B. Modulo attestazione sopralluogo
- C. Modello di Contratto di Locazione
- D. Regolamento Condominiale
- E. Modulo di domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva
- F. Modulo offerta economica