



DIVISIONE FARMACIE

AZIENDA COMUNALE DI SERVIZI AZIENDA SPECIALE

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI N. 3 STUDI MEDICI SITI IN NOVA MILANESE, VIA MADONNINA N. 9.

ACS – Azienda Comunale di Servizi di Nova Milanese – Azienda Speciale, con sede in Nova Milanese, via Villoresi n. 34, C.F./P.IVA 02641320961, in persona del Presidente pro tempore avv. Mario Confalonieri, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 17/07/2026, rende noto quanto segue.

1. Oggetto dell'avviso e finalità.

- L'Azienda intende acquisire manifestazioni di interesse per la **locazione di n. 3 studi medici** ricavati dalla ristrutturazione della ex sede degli uffici, siti in Nova Milanese, via Madonnina n. 9, piano primo, all'interno dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nova Milanese al fg. 13, mapp. 124, sub. 710.
- La finalità principale è **garantire e ampliare il servizio dei medici pediatri di base sul territorio comunale**, assicurando una migliore accessibilità all'assistenza pediatrica per la popolazione residente.
- La presente procedura ha natura di **indagine esplorativa** e non costituisce procedura di gara ai sensi del Codice dei contratti pubblici. L'Azienda si riserva la più ampia facoltà in ordine alla conclusione o meno dei contratti di locazione.
- Ai sensi dell'art. 13, comma 2, e dell'art. 56, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici non si applicano ai c.d. *contratti attivi* aventi ad oggetto la locazione di beni immobili. Ciò premesso, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del medesimo Codice, nonché dei principi generali di imparzialità e buon andamento di cui all'art. 97 Cost., la presente procedura è comunque condotta nel rispetto dei principi di adeguata pubblicità, trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento tra tutti i soggetti potenzialmente interessati, a garanzia della migliore utilizzazione del patrimonio dell'Azienda.

2. Descrizione degli immobili e destinazione d'uso

- I locali oggetto del presente avviso sono ubicati in Nova Milanese (MB), via Madonnina n. 9, piano primo, come meglio individuati negli elaborati progettuali allegati.
- L'intervento di ristrutturazione prevede la realizzazione di:
 - n. 3 **studi medici** distinti come "Studio n. 1", "Studio n. 2" e "Studio n. 3";
 - **spazi comuni** (sala d'attesa promiscua, disimpegni, servizi igienici e altri eventuali locali accessori).
- La **destinazione d'uso** è quella di ambulatorio medico.

3. Soggetti ammessi, requisiti e priorità

- Possono presentare manifestazione di interesse:
 - **medici pediatri di libera scelta convenzionati con il SSN**, operanti o intenzionati ad operare nel territorio del Comune di Nova Milanese o dei Comuni limitrofi;
 - **medici convenzionati con il SSN** (medici di medicina generale o specialisti) o **medici libero-professionisti**, per attività sanitarie compatibili con la destinazione dei locali.
- Costituisce **titolo preferenziale**:

Sede: Via Villoresi, 34 – 20834 Nova Milanese (MB) – Cod. Fisc. e Partita I.V.A. 02641320961

Tel. 0362.40832 – Fax: 0362.360365

E-mail: amministrazione@acsnovamilanese.it – Pec: acs.novamilanese@pec.it



DIVISIONE FARMACIE

AZIENDA COMUNALE DI SERVIZI AZIENDA SPECIALE

- l'essere **pediatra di libera scelta convenzionato con il SSN**, con incarico in ambito comprendente il Comune di Nova Milanese;
 - lo svolgimento di attività pediatrica o medica nel Comune di Nova Milanese da un congruo periodo di tempo;
 - l'impegno a garantire un **orario di apertura al pubblico** idoneo a soddisfare la domanda assistenziale locale.
- I requisiti professionali e di convenzione con il SSN dovranno essere autocertificati e saranno verificati dall'Azienda.

4. Condizioni economiche essenziali della locazione

- Il **canone mensile di locazione**, oltre IVA se dovuta, è determinato come segue:
- Studio n. 1: euro **320,00**;
 - Studio n. 2: euro **300,00**;
 - Studio n. 3: euro **320,00**
- Lo Studio n. 2 sarà consegnato con arredi di base; gli altri studi saranno consegnati non arredati.
- I canoni sopra indicati sono stati determinati sulla base di una valutazione di congruità rispetto ai correnti valori di mercato per immobili analoghi, come da relazione tecnica di stima datata 4/7/2026 e redatta da Idea & Sviluppo sas (con sede a Nova Milanese in piazza Marconi n. 26), agli atti del procedimento.
- Il canone sarà corrisposto in **rate mensili anticipate**, con scadenza il **giorno 7 di ogni mese**, mediante bonifico bancario sul conto indicato dall'Azienda.
- È previsto un **deposito cauzionale** pari a **tre mensilità** del canone, da versarsi alla stipula del contratto definitivo di locazione. Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali, che dovranno essere corrisposti al conduttore al termine di ciascun anno, ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5. Durata del contratto, preliminare e decorrenza

- I contratti di locazione saranno stipulati ad uso diverso dall'abitativo, con **durata di anni sei (6)** con decorrenza dal **7 settembre 2026** e scadenza al **6 settembre 2032**.
- Alla scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente per ulteriori **anni sei (6)**, salvo disdetta da comunicarsi nei termini e con le modalità previste dalla legge n. 392/1978 per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.
- I lavori di ristrutturazione dei locali sono programmati per essere ultimati entro il **31 agosto 2026**; la decorrenza dei contratti è fissata, salvo cause di forza maggiore o differimenti motivati, al **7 settembre 2026**.
- I soggetti individuati come assegnatari dovranno sottoscrivere, entro **7 giorni** consecutivi di calendario dalla comunicazione di assegnazione, un **contratto preliminare di locazione**, contenente le principali condizioni economiche e giuridiche, a pena di decadenza dall'assegnazione.

6. Spese, oneri e riparto

- Sono a carico dell'Azienda (Locatore):
- le **spese di manutenzione straordinaria** dell'immobile e degli impianti comuni;
 - il premio della **polizza assicurativa del condominio** stipulata dall'amministratore;
 - il **compenso dell'amministratore condominiale**.

Sede: Via Villoresi, 34 – 20834 Nova Milanese (MB) – Cod. Fisc. e Partita I.V.A. 02641320961

Tel. 0362.40832 – Fax: 0362.360365

E-mail: amministrazione@acsnovamilanese.it – Pec: acs.novamilanese@pec.it



DIVISIONE FARMACIE

AZIENDA COMUNALE DI SERVIZI AZIENDA SPECIALE

- le **spese di gestione conto corrente condominiale**;
- **Sono a carico del Conduttore:**
 - le **spese condominiali ordinarie** relative all'immobile e agli spazi comuni (pulizia, luce parti comuni, piccole manutenzioni ordinarie, ecc.) e nella quota millesimale attribuita dalla apposita tabella e dal bilancio condominiale, saranno suddivise in tre parti uguali tra i locatari del singolo studio;
 - le **utenze private** (energia elettrica, acqua, riscaldamento/raffrescamento, ecc.) riferite ai locali e agli spazi comuni, che resteranno intestate all'Azienda e saranno ripartite in **parti uguali** tra i tre studi, salvo diversa disciplina contrattuale;
 - le spese di **piccola manutenzione** e di conservazione dello studio locato e dei relativi impianti interni;
 - la manutenzione ordinaria delle caldaie esistenti (inclusa la revisione annuale).
 - ogni ulteriore onere accessorio connesso all'uso professionale dei locali (tassa rifiuti, oneri per insegne, autorizzazioni sanitarie, ecc.), salvo quelli espressamente posti a carico dell'Azienda.
 - Le eventuali autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività all'interno dei singoli studi saranno ottenute a cura e spese del singolo medico.

7. Uso dei locali, sublocazione e polizza assicurativa.

- L'uso dei locali è limitato all'attività di **studio medico** e alle correlate attività sanitarie e amministrative, con divieto di mutamento di destinazione senza il preventivo consenso scritto dell'Azienda.
- È ammessa la **sublocazione totale o parziale** dello studio esclusivamente in favore di altri medici, previa comunicazione scritta all'Azienda. Il conduttore principale resta in ogni caso direttamente responsabile verso l'Azienda per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.
- Il conduttore è tenuto a stipulare, a propria cura e spese, una **polizza assicurativa "rischio locativo"**, con massimale adeguato, a copertura dei danni arrecati all'immobile locato e alle parti comuni, nonché a terzi, derivanti dall'uso dei locali, con obbligo di esibire copia della polizza all'Azienda entro 30 giorni dalla decorrenza del contratto di locazione e di mantenerla in vigore per tutta la durata del rapporto.

8. Criteri di valutazione e graduatoria (griglia punteggi)

Le manifestazioni di interesse saranno valutate da apposita commissione interna sulla base dei seguenti **criteri e punteggi**, per un massimo di **100 punti**:

- **Qualifica professionale e rapporto con SSN – max 45 punti**
 - Pediatra di libera scelta convenzionato SSN con incarico in ambito comprendente il Comune di Nova Milanese: **45 punti**;
 - Pediatra di libera scelta convenzionato SSN con incarico in ambito limitrofo: **35 punti**;
 - Medico specialista in pediatria non convenzionato SSN: **25 punti**;
 - Altro medico convenzionato SSN (MMG o specialista): **20 punti**;
 - Altro medico o professionista sanitario compatibile: **10 punti**.
- **Radicamento territoriale – max 20 punti**
 - Attività già svolta in Nova Milanese da almeno 5 anni: **20 punti**;

Sede: Via Villoresi, 34 – 20834 Nova Milanese (MB) – Cod. Fisc. e Partita I.V.A. 02641320961

Tel. 0362.40832 – Fax: 0362.360365

E-mail: amministrazione@acsnovamilanese.it – Pec: acs.novamilanese@pec.it



DIVISIONE FARMACIE

AZIENDA COMUNALE DI SERVIZI AZIENDA SPECIALE

- Attività già svolta in Nova Milanese da 1 a 4 anni: **15 punti**;
- Attività svolta in Comune limitrofo (senza sede in Nova) da almeno 3 anni: **10 punti**;
- Nessuna attività pregressa in zona: **0 punti**.
- **Impegno orario e continuità del servizio – max 20 punti**
 - Apertura $\geq$ 30 ore settimanali complessive, con almeno 3 pomeriggi e 1 mattina del sabato (o fascia equivalente): **20 punti**;
 - Apertura tra 20 e 29 ore settimanali, con almeno 2 pomeriggi: **15 punti**;
 - Apertura tra 12 e 19 ore settimanali: **10 punti**;
 - Apertura $<$ 12 ore settimanali: **5 punti**.
- **Coerenza con l'assetto generale del servizio e disponibilità spazi – max 10 punti**
 - Disponibilità ad accettare **qualsiasi studio** (1, 2 o 3) in funzione dell'assetto complessivo deciso dall'Azienda: **fino a 5 punti**;
 - Proposta di collaborazione/integrazione con altri pediatri o medici già presenti (es. condivisione orari per copertura più ampia): **fino a 5 punti**.

A parità di punteggio complessivo, la precedenza sarà determinata in base a:

- maggiore anzianità di convenzione con il SSN;
- in ulteriore parità, maggiore anzianità di iscrizione all'Ordine dei Medici;
- in ulteriore parità, sorteggio.

Sulla base dei punteggi attribuiti sarà formata una **graduatoria di assegnazione**.

9. Modalità e termini di presentazione della manifestazione di interesse

- I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria **manifestazione di interesse**, redatta secondo il modello allegato (Allegato A), sottoscritta e corredata da copia di un documento di identità in corso di validità, **entro le ore 12.30 del giorno 24/08/2026**, con la seguente modalità:
 - invio a mezzo PEC all'indirizzo acs.novamilanese@pec.it (farà fede la data e l'ora di ricezione nella casella PEC dell'Azienda).
- Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicati, a pena di esclusione:
 - dati anagrafici e di contatto;
 - qualifica professionale (pediatra di libera scelta / altro medico), indicazione della convenzione con il SSN e dell'ambito territoriale;
 - eventuale attività già svolta in Nova Milanese o Comuni limitrofi, con indicazione della durata;
 - indicazione dello studio prescelto (1, 2 o 3) e/o disponibilità ad accettare qualsiasi studio;
 - impegno indicativo di orario di apertura al pubblico;
 - eventuali ulteriori elementi utili alla valutazione secondo i criteri di cui al punto 8.
- Il presente avviso e i relativi allegati sono pubblicati, per almeno 30 giorni consecutivi, sul sito istituzionale dell'Azienda, anche nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, oltre che nelle ulteriori forme di pubblicità ritenute opportune.

10. Trattamento dei dati personali

I dati personali conferiti saranno trattati dall'Azienda, in qualità di titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla gestione della presente procedura, nel rispetto del

Sede: Via Villaresi, 34 – 20834 Nova Milanese (MB) – Cod. Fisc. e Partita I.V.A. 02641320961

Tel. 0362.40832 – Fax: 0362.360365

E-mail: amministrazione@acsnovamilanese.it – Pec: acs.novamilanese@pec.it



DIVISIONE FARMACIE

AZIENDA COMUNALE DI SERVIZI AZIENDA SPECIALE

Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali. L'informativa completa sarà resa disponibile unitamente al presente avviso.

11. Disposizioni finali

- La presente manifestazione di interesse non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Azienda, che si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione degli studi o di modificare, sospendere o revocare il presente avviso per motivate esigenze organizzative o sopravvenute disposizioni normative.
- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nei successivi contratti di locazione, si applicano le disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978 in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo.
- Per le controversie relative alla presente procedura di selezione e ai conseguenti rapporti di locazione è competente il Foro di Monza.



PRESIDENTE del C.d.A.
Mario Costalumeri