

## **PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE A NIDO INTEGRATO SITI NEL COMUNE DI ANNONE DI BRIANZA IN VIA MAGGIORE N.36 AL NCEU AL FOGLIO 11 PARTICELLA 3210 SUB 702 CAT D/8**

Con atto n. della Giunta Comunale ha deliberato di concedere in locazione l'immobile citato in oggetto, destinandolo ad uso nido d'integrato. La presente procedura è stata indetta con determinazione del Responsabile dei Servizi Amministrativi n.

**1. Ente procedente:** Comune di Annone di Brianza, via S. Antonio, n. 4, 23841 Annone di Brianza - P. IVA e C.F. 00721860138

Area Responsabile: Servizi Amministrativi

Responsabile del Procedimento: arch. Sidoti Patrizio

Tel 0341 576063 Fax 0341 260361 696028

E-mail: [info@comune.annone-di-brianza.lc.it](mailto:info@comune.annone-di-brianza.lc.it)

Sito internet: [www.comune.annone-di-brianza.lc.it](http://www.comune.annone-di-brianza.lc.it)

Indirizzo di posta elettronica certificata: [comune.annonedibrianza@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.annonedibrianza@pec.regione.lombardia.it)

### **2. Oggetto**

Il Comune di Annone di Brianza intende procedere alla locazione dei locali ubicati in via Maggiore, n. 36, da adibire a nido d'integrato, come indicati nella planimetria allegata al presente bando (all. e). Per una miglior individuazione e descrizione si rimanda a quanto contenuto negli allegati al presente bando. L'immobile viene dato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, completo di tutti i beni mobili, degli arredi e delle attrezzature in esso contenute, con l'obbligo di conservazione in caso di mancato utilizzo.

All'immobile oggetto del presente bando è asservita una porzione adibita a giardino della Villa Cabella, sita in via Maggiore, 15, di mq 300 circa, meglio individuata sulla planimetria allegata (mappale n. 337) affinché venga utilizzata per i giochi all'aria aperta dei bambini frequentanti l'asilo nido integrato nei giorni e negli orari di calendario scolastico.

### **3. Destinazione dell'Immobile a nido d'integrato**

L'asilo nido o nido d'integrato, è una struttura autorizzata per l'erogazione di un servizio educativo e sociale per bambini in età compresa tra i 3 e i 36 mesi, che concorre con le famiglie alla loro crescita e formazione, nel quadro di una politica per la prima infanzia e a garanzia del diritto all'educazione, nel rispetto dell'identità individuale, culturale e religiosa. L'asilo nido costituisce, inoltre, servizio di conciliazione dei tempi di vita e di lavoro delle famiglie, quale strumento a supporto di una migliore organizzazione dei nuclei familiari.

Il nido integrato dovrà assicurare prestazioni che consentano il perseguitamento delle seguenti finalità:

- cura e assistenza dei bambini che richiedano un affidamento quotidiano e continuativo a figure professionali, diverse da quelle parentali, in un contesto esterno a quello familiare;
- stimolazione allo sviluppo e alla socializzazione dei bambini, a tutela del loro benessere psico-fisico e per lo sviluppo delle potenzialità cognitive, relazionali e sociali;
- coordinamento e progettazione per i servizi alla prima infanzia;

- servizio educativo/didattico per i servizi alla prima infanzia;
- dovranno essere assicurati, durante la permanenza del bambino nella struttura, i servizi di igiene del bambino, il servizio mensa, il servizio di cura e sorveglianza continuativa del bambino, il tempo riposo in spazio adeguatamente attrezzato, lo svolgimento del progetto educativo che preveda attività educative e attività ludico-espressive, le attività ricreative di grandi gruppi, attività laboratoriali e di prima alfabetizzazione.

#### **4. Durata della locazione**

La durata della locazione, come previsto dall'art. 27, commi 1 e 2, della legge 392/1978, è fissata in anni 6 (sei). Ai sensi dell'art. 28 della medesima legge, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori sei anni.

E' ammesso il recesso ai sensi dell'art. 4 della legge 392/1978, da comunicarsi mediante posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso produce effetto. In ogni caso deve essere espletato il servizio fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso.

Qualora il numero degli utenti non sia sufficiente a garantire l'equilibrio economico della gestione, il locatario può recedere, previa comunicazione formale, trasmessa mediante posta elettronica certificata, attestante l'impossibilità della prosecuzione del servizio, a prescindere dal preavviso di sei mesi, garantendo comunque la conclusione dell'anno scolastico in corso.

#### **5. Normativa di riferimento**

- Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 “*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*”;
- L. 27 luglio 1978, n. 392 “*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*” e s.m.i.;
- Codice civile;
- La presente locazione, a norma di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, lettera a) del D Lgs. n. 50/2016 “*Attuazione delle direttive 2014/23UE, 2014/24UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*”, non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto stesso. Trattandosi peraltro di contratto, seppur di natura civilistica, stipulato da pubblica amministrazione con soggetti privati, è fatto richiamo al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (artt. 45, 47 e 48), con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione (art. 80) e per il soccorso istruttorio (art. 83, comma 9) nel caso di “carenze di qualsiasi elemento formale della domanda”.

#### **6. Principali condizioni contrattuali**

Per tutta la durata del rapporto giuridico, il locatario dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sull'immobile locato, compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).

L'immobile di proprietà del Comune di Annone di Brianza è consegnato in locazione, unitamente agli impianti e alle attrezzature ivi presenti, nello stato di fatto e di diritto attuale esclusivamente per l'esercizio di un'attività di nido d'integrato e il locatario non potrà concederlo in godimento a terzi.

**All'atto della consegna dell'immobile e dei beni mobili verrà redatto analitico verbale in contraddittorio tra le parti prima dell'inizio dell'esecuzione del contratto.**

Alla scadenza della locazione, il locatario è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi e le attrezzature in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso. La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale redatto con le stesse modalità di cui al precedente comma. Gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro il termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune avrà titolo a rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale consegnatogli dall'Ente che risulti mancante o danneggiato, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

Il locatario dovrà provvedere con risorse proprie agli ulteriori allestimenti necessari al funzionamento del servizio di nido integrato (a titolo meramente esemplificativo: acquisto di arredi; stoviglie o elettrodomestici per la mensa interna; materiale ludico, compreso quello per l'area esterna; materiale didattico, biancheria per la sala mensa e la sala riposo dei bambini, ecc..). Tutti i beni acquistati dal locatario e funzionali allo svolgimento del servizio di nido integrato, alla scadenza del contratto per cui si procede, resteranno a beneficio di detto servizio, senza che nulla sia dovuto allo stesso.

Il locatario dovrà provvedere all'allaccio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio dell'attività (telefono, luce, acqua, gas, ecc.).

Il locatario, in ragione del regime di locazione dei locali da adibire a nido integrato, dovrà provvedere direttamente e immediatamente a richiedere l'autorizzazione al funzionamento e l'accreditamento istituzionale, nei termini previsti dalla normativa stessa.

Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo, ai fini imprenditoriali, dell'unità immobiliare da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese del medesimo.

Essendo l'immobile vincolato allo svolgimento dell'attività di nido integrato, la stessa dovrà essere svolta nel rispetto dei requisiti di cui alla D.g.r. 11 febbraio 2005 - n. 7/20588.

## **7. Canone di locazione**

Il canone di locazione a base di gara ammonta ad € 3.600,00 annui. L'importo sul quale l'offerente dovrà effettuare il rialzo viene stabilito nella somma mensile di € 300,00. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del locatore, sulla base della variazione dei prezzi a consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT.

L'Amministrazione comunale riconosce al locatario, per ciascun minore residente nel Comune di Annone di Brianza, iscritto e frequentante l'asilo nido integrato di cui si tratta, una decurtazione del canone di locazione mensile pari ad € 50,00, a tal fine lo stesso trasmetterà l'elenco degli iscritti e i suoi successivi aggiornamenti al Comune.

**Il canone di locazione corrisposto al Comune non potrà essere comunque inferiore ai € 1.500,00 annui.** Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto in due rate, la prima, di importo pari ad € 750,00, da pagare entro dicembre, per il periodo settembre/dicembre, la seconda entro maggio, di importo variabile, in base al numero di utenti residenti nel Comune di Annone di Brianza iscritti, e comunque non inferiore ad € 750,00, per il periodo gennaio/agosto.

**Sono a carico del locatario le spese condominiali di ordinaria amministrazione.**

## **8. Soggetti ammessi a partecipare alla gara**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, che siano nelle condizioni di contrattare con la pubblica amministrazione.

A tal fine non è ammessa la partecipazione dei soggetti per i quali sussistano:

- cause di esclusione di cui all'art. 80 D. Lgs. 50/2016;
- le condizioni di cui all'art. 53 D. Lgs. 165/2001;
- ai sensi della normativa vigente, ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione (art. 1bis, comma 14, della Legge 383/2001).

**I soggetti partecipanti dovranno risultare iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura o ad altri Albi/Registri individuati dalla fattispecie giuridica di riferimento.**

## **9. Richiesta di documenti e informazioni**

Gli interessati potranno richiedere chiarimenti sulla documentazione di gara inoltrando apposita richiesta tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC [comune.annonedibrianza@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.annonedibrianza@pec.regione.lombardia.it).

## **10. Criteri di aggiudicazione**

L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti del soggetto che presenterà il maggior rialzo sull'importo a base di gara.

L'offerta economica, conforme al modello c) allegato al presente atto, dovrà essere inserita in apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e deve, a pena di esclusione, indicare l'offerta in aumento expressa sia in cifre che in lettere sull'importo mensile (aumento del canone riferito ad una mensilità) a base di gara di euro 300,00.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà ritenuto valido quello espresso in lettere. Saranno escluse le offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato o incompleto, e le offerte che presentano un ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.

## **11. Pubblicazione degli atti di gara**

Il presente bando ed i relativi allegati sono pubblicati integralmente sul portale istituzionale, nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente, nelle news e all'albo Pretorio del Comune.

## **12. Sopralluogo – Presa visione dei luoghi e della documentazione di gara**

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è obbligatorio effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto della locazione previo appuntamento da concordare telefonicamente chiamando il numero 0341576063 o scrivendo al seguente indirizzo Pec [comune.annonedibrianza@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.annonedibrianza@pec.regione.lombardia.it). Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante del concorrente ovvero da altro soggetto delegato, purché dipendente del concorrente.

## **13. Modalità di presentazione dell'offerta**

Il plico contenente l'offerta dovrà essere presentato in busta chiusa al protocollo del Comune entro le ore 12.00 del giorno 02.10.2021. Il plico deve essere sigillato e controfirmato ai lembi di chiusura con l'indicazione del mittente e della dicitura **“OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI”**

## **DA ADIBIRE A NIDO D'INTEGRATO SITO NEL COMUNE DI ANNONE DI BRIANZA IN VIA MAGGIORE N. 36”**

Si procederà all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta. Nel caso in cui più partecipanti offrano un canone di pari importo si procederà al sorteggio.

### **14. Modalità di svolgimento della gara**

L’apertura dei plichi pervenuti nei termini avverrà in seduta pubblica nel giorno 5.10.2021 alle ore 15.00

L’esame delle offerte sarà compiuto dal seggio di gara.

Nelle sedute pubbliche potranno assistere all’apertura dei plichi i titolari o i legali rappresentanti degli offerenti o i soggetti che esibiscano una delega idonea a comprovare la loro legittimazione a svolgere la già menzionata attività, in nome e per conto delle imprese concorrenti.

### **15. Stipulazione del contratto di locazione e consegna degli immobili**

L’assegnazione del bene in locazione, diventerà definitiva con l’esito positivo delle operazioni di verifica dei requisiti dichiarati dall’aggiudicatario. Qualora dette operazioni non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca della locazione e allo scorrimento della graduatoria di gara. L’impegno del Comune, pertanto sarà vincolante dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione in locazione, mentre per il locatario l’impegno sorge al momento dell’offerta.

Si procederà alla stipula del contratto con l’aggiudicatario a seguito delle verifiche di rito. Gli effetti del contratto e le obbligazioni con esso assunte avranno dal 30 settembre 2022.

Il locatario dovrà firmare il contratto nel giorno e nell’ora concordata con l’Amministrazione comunale.

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del locatario compresa l’imposta di registro del D.P.R. 131/1986.

Il locatario, inoltre, dovrà assumersi l’onere di adempiere agli obblighi di registrazione. La consegna dell’unità immobiliare viene subordinata alla stipulazione del contratto di locazione.

### **16. Garanzie**

Il locatario si impegna a consegnare alla data di stipula del contratto una polizza fideiussoria rilasciata da una primaria Compagnia di Assicurazione, oppure fideiussione emessa da primaria Banca, del valore pari a due annualità del canone offerto, a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi posti a carico del locatario, valida per l’intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza e sarà restituita al locatario dopo il rilascio dell’immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell’istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escusione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Il locatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell’immobile e dall’esercizio dell’attività cui il complesso è vincolato.

A tale scopo il locatario dovrà stipulare, con una primaria compagnia assicurativa, una polizza RCT per un massimale adeguato a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di

lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatore di lavoro).

Copie delle polizze dovranno essere depositate presso il Comune prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

## **17. Codici di Comportamento**

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 (*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici*), gli obblighi di condotta previsti da tale decreto e dal *“Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Annone di Brianza”*, sono estesi nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo delle imprese esecutrici di appalti in favore dell'Amministrazione.

A tal fine il Comune mette a disposizione sul suo sito istituzionale all'indirizzo: <http://www.comune.annone-di-brianza.lc.it> il testo del codice di comportamento sopra citati, affinché l'impresa che risulterà aggiudicataria li metta, a sua volta, a disposizione di tutti i soggetti che, in concreto, svolgano attività in favore dell'Ente (sia *in loco* che non), responsabilizzando gli stessi con gli strumenti ritenuti adeguati.

## **18. Trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i., si informa che:

- a)** il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- b)** il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici comunali, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta e sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- c)** il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara;
- d)** l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara;
- e)** i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici comunali e comunicati ad altri enti pubblici (per es. Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, Osservatorio dei Contratti Pubblici, Prefettura, Procura della Repubblica);
- f)** agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003;
- g)** il titolare del trattamento è il Comune di Annone di Brianza (LC);
- h)** il responsabile del trattamento dei dati è il Comune di Annone di Brianza, nella persona del legale rappresentante pro-tempore con sede in via S. Antonio, 4.

## **19. Controversie**

Contro il presente bando è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 120, comma 5, del Codice del Processo Amministrativo, approvato con D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104.

## **ALLEGATI:**

- a) domanda partecipazione/autocertificazione;
- b) dichiarazione sostitutiva;
- c) offerta economica;
- d) schema contratto di locazione;
- e) Planimetria immobile;

- f) Planimetria parco di Villa Cabella
- g) Inventario beni
- h) dichiarazione di presa visione dei luoghi.