



OGGETTO:

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE AD ASILO NIDO SITI IN VIA FALCONE, 4 – CERRO AL LAMBRO

Con Delibera di Giunta n. 5 del 23/01/2023 l'Amministrazione ha deliberato di concedere in locazione i locali citati in oggetto, mantenendone la destinazione d'uso di Asilo Nido.

Il Responsabile Area Affari Generali del Comune di Cerro al Lambro, in esecuzione della propria Determinazione n. 7 del 08/02/2023, procede alla concessione in locazione dei locali siti in via Falcone, 4 – Cerro al Lambro, con area esterna annessa da adibire AD USO ESCLUSIVO ASILO NIDO. Il presente bando contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura indetta dall'Area Affari Generali del Comune di Cerro al Lambro, alle modalità di compilazione e presentazione delle offerte, ai documenti da presentare a corredo della stessa e alla procedura di aggiudicazione.

1. Ente procedente

Comune di Cerro al Lambro Piazza Roma, 11
Area Affari Generali

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Valentina Minoldo tel. 0298204046 email:
valentina.minoldo@comune.cerroallambro.mi.it

Pec: cerroallambro@pacertificata.mi.it

2. Oggetto della locazione

Oggetto della presente locazione sono i locali situati nel Comune di Cerro al Lambro in Via Falcone, 4 da adibire ad uso esclusivo ASILO NIDO, come evidenziato nella planimetria allegata al presente bando (allegato 1).

L'immobile viene dato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'obbligo di conservazione in caso di mancato utilizzo. È a carico del locatario la fornitura completa di tutti i beni mobili, gli arredi e le attrezzature.

3. Destinazione dell'immobile

L'Asilo Nido è una struttura autorizzata per l'erogazione di un servizio educativo e sociale che concorre con la famiglia alla formazione dei bambini in età compresa tra i 3 e i 36 mesi, (con priorità per i residenti nel Comune), al loro benessere e armonico sviluppo, in un quadro di integrazione con gli altri servizi educativi, sociali e sanitari rivolti all'infanzia, all'interno 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, un servizio di conciliazione dei tempi di vita e di lavoro delle famiglie, quale strumento a supporto di una migliore organizzazione



dei nuclei familiari, per rispondere ai loro bisogni sociali, per affiancarle nei loro compiti educativi.

L'Asilo Nido si pone come luogo di informazione, formazione e confronto per gli operatori e i genitori, al fine di rafforzare il livello di consapevolezza familiare, professionale e sociale sull'esperienza educativa. Lo stesso costituisce e diffonde una cultura dell'infanzia, ponendosi come servizio educativo di interesse pubblico volto a favorire, in collaborazione con la famiglia, l'armonico sviluppo psico-fisico e sociale dei bambini nei primi 3 anni di vita. In particolare il servizio concorre a dare una risposta globale ai bisogni di ciascun bambino con riferimento all'età, a garantire continuità di comportamenti educativi tra famiglie ed operatori, ad operare in un'ottica di integrazione con i sistemi educativi attivi territorialmente.

L'Asilo Nido dovrà assicurare prestazioni che consentano il proseguimento delle seguenti finalità:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Coordinamento e progettazione per i servizi alla prima infanzia;
- d) Servizio educativo/didattico per i servizi alla prima infanzia;
- e) Dovranno essere assicurati, durante la permanenza degli utenti 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 educative e attività ludico-espressive, attività ricreative di gruppo, attività laboratoriali e di prima alfabetizzazione.

4. Durata della locazione

La durata della locazione, è convenuta in anni 6 (sei), decorrenti dalla stipula del contratto di locazione.

In mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto può essere rinnovato per ulteriori 6 anni previa adozione di apposito atto deliberativo.

È consentito esercitare il recesso, da comunicarsi con raccomandata almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. 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 attestante l'impossibilità della prosecuzione del servizio, a prescindere dal preavviso di dodici mesi, garantendo comunque la conclusione dell'anno scolastico.

5. Normativa di riferimento

La presente locazione, a norma di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/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 esplicito 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

La locazione sarà stipulata in forma pubblico-amministrativa. Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente nella misura pari alla variazione prezzi ISTAT. La locazione avrà durata di sei anni rinnovabili per altri sei.

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).

I locali di proprietà del Comune di Cerro al Lambro sono consegnati in locazione, unitamente agli impianti, nello stato in cui si trovano ed esclusivamente per la gestione di un servizio di Asilo Nido.

L'offerente dovrà provvedere all'allestimento necessario al funzionamento del servizio Asilo Nido a proprie spese, compresa l'area esterna, utilizzando beni mobili e centro cottura nuovi, in tempo utile per l'inizio del servizio.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla voltura/allaccio a nome proprio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio.

In nessun modo l'aggiudicatario dovrà pregiudicare, impedire o condizionare l'uso da parte del Comune o di altri concessionari dei locali posti al 1° piano dell'immobile oggetto di locazione.

Alla scadenza della locazione, il locatario è tenuto a riconsegnare i locali e gli impianti fissi in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

Gli eventuali danni ai locali dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale di consegna degli stessi. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

7. Canone di locazione

L'importo sul quale l'offerente dovrà effettuare il rialzo (espresso in 2 cifre decimali oltre gli interi), così come indicato nel modello allegato B, viene stabilito nella somma mensile di € 1.100,00 (esente IVA ai sensi dell'art. 10). 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 al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. Il canone dovrà essere corrisposto mensilmente entro il giorno 10 di ogni mese.

8. Soggetti ammessi a partecipare alla presente procedura – requisiti



Possono partecipare alla presente gara cooperative sociali, nonché imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi di cooperative che, in base alla normativa vigente che disciplina la loro attività, sono abilitati ad offrire sul mercato servizi corrispondenti a quelli di cui alla gara in oggetto, e che non si trovino in nessuna delle cause ostative alla sottoscrizione di contratti con una Pubblica Amministrazione. Possono, altresì, partecipare anche raggruppamenti temporanei di imprese costituiti nei modi previsti dall'art. 37 del D.Lgs. 163/2006 e nei limiti delle disposizioni contenute nel presente bando.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

I requisiti di partecipazione previsti nel presente articolo possono essere autocertificati ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000.

9. Richiesta di chiarimenti

I concorrenti possono richiedere chiarimenti sulla documentazione di gara inoltrando apposita richiesta tramite PEC all'indirizzo cerroallambro@pacertificata.it. Non verranno presi in considerazione quesiti presentati oltre il termine indicato.

10. Criteri di aggiudicazione

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

L'offerta deve essere unica e il rialzo deve essere formulato con riferimento all'importo del canone annuo posto a base d'asta. Saranno ammesse solo offerte in rialzo, mentre saranno escluse offerte alla pari ed offerte a ribasso sull'importo posto a base d'asta.

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 o quelle espresse in modo indeterminato o incompleto o offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche nel caso in cui sia pervenuta o sia rimasta in gara una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

11. Modalità di partecipazione

I concorrenti interessati a partecipare alla gara dovranno far pervenire, a loro esclusivo rischio ed onere, a mezzo raccomandata postale A/R o tramite consegna a mano al Protocollo Generale del Comune di Cerro al Lambro – Piazza Roma, 11 – 20070 Cerro al Lambro (Mi), apposito plico sigillato con ceralacca o nastro adesivo controfirmato sui lembi di chiusura, contenente l'offerta e la documentazione richiesta pena esclusione dalla gara, entro il termine perentorio **delle ore 12.00 di venerdì 3 marzo 2023**.

Non saranno in nessun caso ritenute valide le offerte pervenute prima della pubblicazione del presente bando, né quelle che perverranno oltre il citato termine di scadenza.



Il plico deve, a pena di esclusione indicare la ragione sociale dell'offerente, l'indirizzo mittente e il recapito PEC e mail, e la seguente dicitura: **“NON APRIRE: GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRSI AD ASILO NIDO SITI IN VIA FALCONE 4 – CERRO AL LAMBRO”**.

Il plico, a pena di esclusione deve contenere 2 distinte buste chiuse, a loro volta sigillate con ceralacca o nastro adesivo, e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le seguenti diciture in relazione al rispettivo contenuto:

BUSTA A

La documentazione, inserita nella relativa BUSTA A, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- a) Domanda di partecipazione alla gara;
- b) Fotocopia semplice di un documento di identità in corso di validità del concorrente o del suo Legale Rappresentante;
- c) Dichiarazioni sostitutive di certificazione ai sensi del DPR 445/00.

La mancanza o l'irregolarità anche di uno solo degli elementi sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

a1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA PUBBLICA

La domanda di partecipazione alla gara pubblica dovrà essere redatta, possibilmente utilizzando l'allegato modello, in lingua italiana, munita di bollo del valore di € 16,00 e dovrà riportare i seguenti dati:

- Cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, Partita Iva e numeri telefonici del soggetto richiedente;
- Di essere pienamente capace a contrarre, anche con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;
- Di non essere interdetto, inabilitato o dichiarato fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- L'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 L. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della Legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia);

Se il concorrente è società commerciale dette dichiarazioni dovranno essere prodotte da:

- Tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo;
- Tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- Tutti gli amministratori muniti di rappresentanza per gli altri tipi di società.

In caso di impresa, che la stessa non ha presentato domanda di ammissione alle procedure concorsuali o non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo, né lo è stata negli ultimi 5 anni e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni:

- Di aver preso visione dell'avviso d'asta, di tutta la documentazione ivi allegata e di accettarne il contenuto;



- Di aver preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto in cui si trova attualmente il bene nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgerci;
- Di acconsentire che le comunicazioni inerenti la presente procedura vengano inoltrate via pec all'indirizzo indicato;

La domanda deve essere datata e sottoscritta in maniera leggibile dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

A2) DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI CERTIFICAZIONI AI SENSI DEL DPR 445/00

La domanda dovrà essere corredata dalle seguenti attestazioni formulate in forma di autocertificazione:

- Attestazione di non trovarsi in stato di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza della gara, che non è in corso procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;
- Attestazione di non trovarsi in stato di liquidazione;
- Attestazione di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- Attestazione di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali.

La domanda e le dichiarazioni possono essere contenute in un unico documento.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli e a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione ed allegato, inserita in apposita busta (B), debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve, a pena di esclusione, indicare l'offerta in aumento espressa sia in cifre che in lettere.

In caso di raggruppamenti temporanei o di consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti l'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario di concorrenti.

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 o quelle espresse in modo indeterminato o incompleto.

12. Sopralluogo

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è prescritto **obbligatoriamente** sopralluogo per la presa visione dei luoghi. In sede di sopralluogo verrà



rilasciata idonea attestazione da utilizzare – per il debito riscontro – in sede di gara. La mancanza di detta attestazione costituirà titolo per l'esclusione del concorrente. Per concordare il sopralluogo rivolgersi all'Area Affari Generali tel. 029820406 mail valentina.minoldo@comune.cerroallambro.mi.it

13. Garanzie

Il locatario dovrà consegnare in copia, all'atto della stipula del contratto di locazione, idonea polizza assicurativa per Responsabilità Civile a copertura di danni, inclusi furto e incendio, che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche il Comune), pena la revoca della concessione in locazione. Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della locazione, dovrà prevedere il rischio locativo, con un massimale pari ad € 1.500.000,00. Il conduttore dovrà altresì stipulare una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia del mancato pagamento del canone e dell'inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione e in caso di recesso anticipato rispetto alla data di scadenza del periodo di locazione, pari al 10% dell'importo totale della locazione ovvero di € 1.440,00 (millequattrocentoquaranta). La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al locatario dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. La polizza dovrà prevedere il pagamento, da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione, a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

14. Stipulazione del contratto di locazione e consegna degli immobili

La concessione del bene, diventerà definitiva con l'esito positivo delle suddette operazioni di verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario. Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca della locazione e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo vincitore.

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, con ogni spesa a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, entro i termini indicati dall'Amministrazione, dovrà:

- a. Produrre tutta la documentazione necessaria per la stipulazione del contratto come richiesta;
- b. Prestare cauzione definitiva sopra specificata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile, agli impianti, attrezzature, dotazioni, e quant'altro annesso e connesso alla struttura, dalla concessionaria o da terzi, compresi i danni da incendio e da qualsiasi altro evento e causa;
- c. Versare l'importo delle spese contrattuali e di registrazione che saranno a totale carico del soggetto aggiudicatario;
- d. Sottoscrivere il contratto nell'orario e nel giorno che verranno indicati con comunicazione scritta con avvertenza che, in caso contrario e se non verranno prodotte adeguate



giustificazioni, l'Amministrazione Comunale potrà procedere con l'aggiudicazione e l'affidamento al concorrente immediatamente successivo.

Alla consegna dell'immobile si procederà alla redazione, in contraddittorio, di apposito verbale di constatazione e consistenza, da cui risulti lo stato dell'immobile.

L'immobile con relativi accessori, sanitari e impianti indicati nell'apposito elenco, verrà consegnato nello stato di fatto in cui si trova – esclusivamente per uso Asilo Nido – per la durata di anni sei rinnovabili per altri sei.

15. Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, si informano gli operatori economici che Titolare del trattamento dei dati personali ed al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti disciplinati dal medesimo regolamento è il Comune di Cerro al Lambro, con sede in Piazza Roma, 11– 20070 (MI) e che tali dati verranno utilizzati unicamente ai fini della conclusione della procedura di gara.

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei Dati è l'Avv. Davide Panzetti.

La partecipazione alla procedura che si indice con il presente Avviso comporta l'automatica piena accettazione di quanto indicato nell'informativa medesima.

Gli atti di gara saranno resi accessibili, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 53, D. Lgs. 50/2016, nonché ai sensi dell'art. 22 e ss. della L. 241/1990, nei limiti consentiti dalla legge stessa e secondo quanto previsto dall'art. 53 D. Lgs. 50/2016, agli operatori economici che facciano richiesta di accesso.

16. Contenzioso e foro competente

Per tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere per l'esecuzione e interpretazione del presente disciplinare di gara e della documentazione di gara nonché del contratto di servizio, che verrà stipulato in forma pubblico-amministrativa con oneri a carico dell'aggiudicatario, si rimanda alla Parte VI Titolo I del D. Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii.

Restano, in ogni caso, a carico del soggetto inadempiente il risarcimento di tutti i danni e delle spese derivanti dall'inadempimento nonché il riconoscimento di eventuali ulteriori responsabilità civili e penali.

La definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è devoluta all'Autorità Giudiziaria competente presso il Foro di Lodi ed è esclusa la competenza arbitrale. L'organo che decide sulle controversie decide anche in ordine all'entità delle spese di giudizio e alla loro imputazione alle parti, in relazione agli importi accertati, al numero e alla complessità delle questioni.

Il Responsabile Affari Generali
Dott.ssa Valentina Minoldo



Comune di Cerro al Lambro

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO