

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN VIA GIOVANNI XXII n. 25 A USO ASILO NIDO

Si rende noto che, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 65 del 30 giugno 2025 e della determinazione n. 393 del 1° luglio 2025, è indetta procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso dell'immobile sito in via Giovanni XXIII n. 25 avente destinazione vincolata ad asilo nido.

Il soggetto concessionario sarà individuato secondo la disciplina di seguito descritta.

Al termine della procedura, il rapporto costituito verrà regolato dal contratto di concessione in uso, ricondotto alla tipologia dei contratti attivi esclusi dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 36/2023.

1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Bottanuco

Piazza San Vittore n. 1 – 24040 Bottanuco (BG)

Tel 0350512180

Email: protocollo@comune.bottanuco.bg.it

PEC: protocollo@pec.comune.bottanuco.bg.it

Codice fiscale e P. IVA 00321940165

Sito istituzionale: www.comune.bottanuco.bg.it

La Responsabile del procedimento è la Responsabile del Settore Economico finanziario e servizi sociali del Comune di Bottanuco, dott.ssa Cristiana Locatelli.

2. L'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di concessione è situata in via Giovanni XXIII al n. 25 ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Bottanuco al foglio 4 particella 5161.

L'edificio è indipendente e si trova isolato da altre costruzioni, con accesso diretto dalla strada, con la presenza di un giardino che circonda completamente la struttura, da utilizzare per le attività educative e ludiche all'aperto. Una recinzione garantisce la sicurezza dei bambini verso gli ambienti esterni.

L'immobile è di nuova costruzione ed è stato realizzato accedendo a finanziamenti PNNR, Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 - Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura viene assegnato in concessione conformemente alle condizioni sottoelencate:

- 1) è destinato esclusivamente ad uso asilo nido. Qualsiasi utilizzo diverso e/o ulteriore, non autorizzato dalla parte concedente, è vietato a pena revoca della concessione e risoluzione del contratto;
- 2) è fatto carico al concessionario di munirsi di tutte le necessarie abilitazioni, autorizzazioni amministrative e richieste di accreditamento necessarie per l'esercizio dell'attività, secondo le disposizioni normative di Regione Lombardia;
- 3) la parte concessionaria è tenuta a provvedere direttamente all'intestazione delle necessarie utenze presso le società erogatrici dei servizi, assumendosi anche ogni spesa relativa ai consumi, nonché gli oneri legati al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti. Sarà altresì a carico del concessionario il pagamento di ogni imposta, tassa o altro onere fiscale dovuto ai sensi di legge.
- 4) Il concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spesa, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna; le manutenzioni

straordinarie saranno a carico del Comune;

3. GLI ARREDI

L'immobile è sprovvisto di arredi: il concessionario dovrà fornire gli arredi, conformi alla normativa vigente in materia (in particolare ai C.A.M. di cui al D.M. 23.06.2022 n. 254) e CE.

Il Comune si impegna a riconoscere al concessionario un contributo a titolo di rimborso delle spese sostenute per il loro acquisto nella misura massima di € 40.000,00 (quarantamila,00) in unica soluzione ed entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta di rimborso. La spesa rimborsabile si intende al netto di IVA, bolli, spese bancarie, interessi ed ogni altro onere accessorio

4. IMPORTO A BASE D'ASTA E CANONE DI CONCESSIONE

Il valore di mercato del canone annuo di concessione è stato quantificato, con stima redatta dal Responsabile del settore tecnico in data 29.04.2025, in € 19.350,00.

La Giunta comunale, con atto n. 65 del 30.06.2025, ha disposto che, per le prime tre annualità del contratto di concessione il canone applicato sia pari al 40% dell'importo risultante dalla stima (e quindi pari ad un canone annuo di € 7.740,00) per dar modo al concessionario di ammortizzare gli investimenti, per consentire l'avviamento dell'attività ed in considerazione del vincolo di destinazione imposto sull'immobile; a decorrere dalla quarta annualità compresa, e per tutta la durata della locazione, il canone verrà adeguato al valore di mercato ovvero € 19.350,00.

Pertanto, il canone di locazione a base d'asta è stabilito come segue:

- **per ciascuna delle prime tre annualità sarà pari ad € 7.740,00 (oltre IVA se dovuta)**
- **a decorrere dalla quarta annualità compresa, e per tutta la durata della locazione, il canone annuo sarà pari ad € 19.350,00 (oltre IVA se dovuta).**

A decorrere dal secondo anno, il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere corrisposto al Comune di Bottanuco in n. 2 (due) rate semestrali anticipate di pari importo.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per un massimo di ulteriori anni 6 (sei) previa determinazione espressa dell'Ente e rideterminazione del canone. Non è ammesso il rinnovo tacito.

L'amministrazione comunale, in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente contratto in ogni momento, con preavviso di 12 mesi

Il concessionario avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi con preavviso di 6 mesi, fermo restando l'obbligo dello stesso a completare l'anno educativo in corso di svolgimento.

6. FORME DI CONVENZIONAMENTO

Attraverso la compartecipazione alla spesa, con risorse a valere sui trasferimenti previsti dall'art. 1 comma 172 della L. 234/2021, il Comune di Bottanuco si impegna a sottoscrivere con il concessionario una convenzione finalizzata a garantire alle famiglie residenti:

- l'accesso agevolato ai servizi educativi per la prima infanzia,
- il contenimento delle rette di frequenza,

- l'accesso alla misura "Nidi Gratis" promossa da Regione Lombardia, ove siano soddisfatti i requisiti previsti.

7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del partecipante che avrà offerto il maggior rialzo unico percentuale (espresso in 2 cifre decimale oltre gli interi) rispetto alla base d'asta.

L'offerta deve essere unica ed il rialzo deve essere formulato con riferimento ad entrambe le fasce triennali.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Saranno parimenti escluse le offerte condizionate, parziali o espresse in modo indeterminato.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in lettere e quella indicata in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

In caso di parità di offerte si procederà mediante sorteggio pubblico

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

8. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Prima della presentazione dell'offerta, è prescritto – obbligatoriamente – sopralluogo per la presa visione dei locali.

I locali sono ispezionabili, previo appuntamento telefonico al n. 0350512109 con il Settore Tecnico del Comune di Bottanuco, al fine di consentire la perfetta conoscenza dei locali e l'ubicazione, di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione dell'offerta nonché la presa visione della conservazione e della manutenzione ai fini delle proprie valutazioni degli oneri derivanti dagli interventi di manutenzione da effettuare.

Al termine del sopralluogo l'ufficio tecnico rilascerà apposita attestazione che il concorrente dovrà allegare all'offerta.

La mancata allegazione di detta attestazione costituirà titolo per l'esclusione del concorrente.

9. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Condizioni di partecipazione:

Potrà partecipare alla presente procedura qualsiasi soggetto, singolo o associato, che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica Amministrazione e che non sia sottoposto a misura di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa.

I soggetti partecipanti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti alla data di presentazione della domanda:

- Cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero residenza in Italia per gli stranieri imprenditori ed amministratori di società commerciali legalmente costituite, se appartengono a Stati che concedono trattamento di reciprocità nei riguardi di cittadini italiani
- Iscrizione al registro delle imprese presso le competenti C.C.I.A.A. o ad apposito Albo/Registro con indicazione della specifica attività di impresa.
- Insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, amministrazione controllata o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico dei medesimi non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni e che procedure del genere non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data del presente bando, né si trovino in stato di cessazione e/o sospensione dell'attività

- Inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia contributiva e previdenziale nonché alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro
- Inesistenza di morosità o contenzioso, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Bottanuco

Requisiti di capacità tecnica e professionale:

Sono ammessi alla presente procedura i soggetti che:

- abbiano svolto, con esito positivo e senza contestazioni, sia nei confronti di soggetti pubblici che privati, nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente bando, almeno 3 (tre) servizi di asilo nido in strutture con capacità ricettiva non inferiore a 25 bambini
- Abbiamo assolto gli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo n. 39 del 4 marzo 2014 in materia di lotta contro l'abuso e lo sfruttamento sessuale dei minori e la pornografia minorile.

Requisiti di capacità economico/finanziaria:

Il soggetto concorrente, per essere ammesso alla procedura, deve dimostrare di possedere adeguate capacità economico-finanziarie producendo idonea attestazione di almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Per idonea dichiarazione bancaria si intende una lettera di affidabilità con la quale l'istituto di credito attesta di intrattenere rapporti di affidamento bancario con l'aggiudicatario economico, di cui viene affermata la complessiva solidità finanziaria.

10. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le domande per la partecipazione alla procedura di concessione dell'immobile in oggetto dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 luglio 2025** in un plico chiuso, recante la ditta/denominazione sociale, indirizzo e codice fiscale del mittente e recante la seguente dicitura: **“NON APRIRE - Bando pubblico per la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale sito in Giovanni XXIII n. 25 con vincolo di destinazione ad asilo nido”**.

Il plico, pena l'esclusione, deve essere idoneamente sigillato con ceralacca su tutti i lembi di chiusura, i quali sono altresì timbrati e controfirmati.

Il plico, pena l'esclusione, dovrà contenere al suo interno due buste, anch'esse idoneamente sigillate e controfirmate secondo le modalità descritte per il plico contenitore, e recare sul loro esterno l' intestazione dell'offerente e rispettivamente la dicitura **“Busta A – Documentazione amministrativa”** e **“Busta B – Offerta economica”**

Contenuto della “Busta A – Documentazione amministrativa”

Nella busta devono essere inseriti, pena l'esclusione, i seguenti documenti:

- Istanza di partecipazione, secondo il fac-simile allegato
- Attestazione di sopralluogo
- Copia dello schema di “CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE CON DESTINAZIONE ASILO NIDO” sottoscritto in ogni facciata per conoscenza ed accettazione integrale e incondizionata dall'offerente
- Attestazione di capacità finanziaria rilasciata da almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato

Contenuto della “Busta B – Offerta economica”

Nella busta deve essere inclusa, pena l'esclusione, la dichiarazione di offerta economica, redatta utilizzando il modello allegato, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del soggetto offerente, con l'indicazione in cifre ed in lettere, dell'offerta economica indicante il rialzo percentuale unico formulato con riferimento alle seguenti le fasce triennali di canone annuo:

- € 7.740,00 (oltre IVA se dovuta) per ciascuna delle prime tre annualità
- € 19.350,00 (oltre IVA se dovuta) a decorrere dalla quarta annualità compresa, e per tutta la durata della locazione.

L'offerta dovrà essere espressa in cifre ed in lettere, non oltre i due decimali oltre gli interi, senza abrasioni o correzioni di sorta.

La "Busta B – Offerta economica", pena l'esclusione, non dovrà contenere altro documento che l'offerta economica.

N.B.: Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

In caso di discordanza tra il rialzo percentuale indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più favorevole per l'Amministrazione.

11. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Il plico contenente le due buste dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Bottanuco – Piazza San Vittore n. 1 – 24040 Bottanuco (BG) **entro e non oltre il termine perentorio fissato alle ore 12:00 del giorno 28 luglio 2025.**

La consegna dovrà avvenire esclusivamente con una delle seguenti modalità:

- Consegna a mano o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata da effettuarsi presso l'ufficio protocollo del Comune di Bottanuco negli orari di apertura dell'ufficio (lunedì, mercoledì, giovedì e venerdì 9,00-13,00 e giovedì 15,00-18,30)
- Mediante raccomandata A.R. del servizio postale

Al fine del rispetto del termine di scadenza farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione del plico all'ufficio Protocollo recante data e ora di ricezione.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile

Non è ammessa la presentazione di più offerte da parte del medesimo concorrente.

12. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste su svolgerà in seduta pubblica presso la sede municipale del Comune di Bottanuco, piazza San Vittore 1 – il giorno **30 luglio 2025 alle ore 10:00.**

Eventuali variazioni del luogo, giorno ed orario saranno comunicate con avviso pubblicato sul portale di gara.

Alla seduta pubblica potranno presenziare i legali rappresentanti degli offerenti o loro procuratori o delegati nel numero massimo di uno per concorrente, muniti di procura o delega scritta e di documento di identità in corso di validità.

Il giorno stabilito, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica della documentazione in essi prevista e dell'offerta, secondo il seguente ordine dei lavori:

- a) verifica della corretta modalità di presentazione dei plichi, provvedendo alla non ammissione alla fase successiva di selezione di quelli presentati fuori termine e di quelli presentati in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente bando;
- b) verifica della correttezza formale dei plichi e della documentazione contenuta nella busta contenente la documentazione amministrativa (busta A), provvedendo alla non ammissione alla fase successiva dei candidati non in regola con i requisiti richiesti dal presente bando.

Una volta verificata la correttezza della documentazione amministrativa (busta A), si passerà alla seconda fase della procedura di selezione consistente:

- a) nell'apertura delle buste "B", contenenti l'offerta economica dei candidati ammessi alla seconda

- fase della selezione, alla lettura delle offerte;
- b) nella compilazione della graduatoria in base alla percentuale del rialzo offerta;
- c) nell'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente

L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo all'espletamento della procedura, di prorogarne la data o di non procedere all'aggiudicazione con provvedimento motivato, rimanendo in ogni caso escluso, per i concorrenti, il diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo a qualsiasi titolo.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per il soggetto proponente per centottanta giorni liberi seguenti la data della loro presentazione.

L'Amministrazione è vincolata dagli effetti della proposta solo a decorrere dal momento di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva conseguente alla verifica, con esito positivo, in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale miglior offerente. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo l'ordine della graduatoria redatta in sede di gara, previa verifica di cui sopra.

Sono a carico del concessionario tutte le spese di stipula del contratto compresa l'imposta di registro.

Il rifiuto della sottoscrizione del contratto, ovvero l'impossibilità di procedere alla sottoscrizione dello stesso per colpa dell'aggiudicatario, comporterà la revoca dell'aggiudicazione, con addebito all'aggiudicatario di tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare.

In tal caso l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al soggetto che segue immediatamente nella graduatoria ovvero di procedere ad una nuova gara.

13. TRATTAMENTO DEI DATI-PRIVACY

Questa amministrazione, esclusivamente per finalità istituzionali e per obbligo di legge e regolamento esegue svariati trattamenti di dati personali.

La titolarità di questi trattamenti è dell'Amministrazione Comunale. Ogni singolo trattamento sarà eseguito sotto la responsabilità diretta di soggetti, a ciò appositamente designati a mente dell'art. 2 quaterdecies del Codice della Privacy italiano, come integrato dal D.lgs. 101/2018.

Questa amministrazione ha nominato **Responsabile Comunale della Protezione dei Dati Personali**, a cui gli interessati possono rivolgersi per tutte le questioni relative al trattamento dei loro dati personali e all'esercizio dei loro diritti derivanti dalla normativa nazionale e comunitaria in materia di protezione dei dati personali:

- € *Cognome e Nome:* Luigi Mangili
- € *Indirizzo postale* Via San Vincenzo de' Paoli 9 – 24023 Clusone (BG)
- € *Indirizzo mail/PEC:* dpo-cloudassistance@pec.it
- € *Telefono:* 800 121 961

I dati sono trattati in **modalità cartacea**, quando sono raccolti in schedari debitamente custoditi, o **Informatica**, mediante memorizzazione in un apposito data-base, gestito con apposite procedure informatiche. In entrambi i casi l'accesso è riservato al solo personale appositamente designato del trattamento.

La **raccolta** di questi dati personali è per questa Amministrazione Comunale **obbligatoria**, in quanto trattasi di un trattamento di dati personali effettuato per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri a mente dell'art. 2-ter del Codice della Privacy italiano,

come integrato dal D.lgs. 101/2018. Un eventuale rifiuto al conferimento volontario dell'interessato determina l'obbligo dell'acquisizione d'ufficio del dato.

I dati raccolti **non possono essere ceduti, diffusi o comunicati a terzi**, che non siano a loro volta una Pubblica Amministrazione, salvo le norme speciali in materia di certificazione ed accesso documentale o generalizzato. Per ogni comunicazione del dato a terzo che non sia oggetto di certificazione obbligatoria per legge o che non avvenga per finalità istituzionali nell'obbligatorio scambio di dati tra PA, l'interessato ha diritto a ricevere una notifica dell'istanza di accesso da parte di terzi e in merito alla stessa di controdedurre la sua eventuale contrarietà al trattamento.

Rispetto alla eventuale raccolta e all'archiviazione di dati personali appartenenti a particolari categorie (già definiti come "*sensibili*") o dati genetici e biometrici o dati relativi a condanne penali e reati (art. 9 e 10 del Reg.UE), dette operazioni saranno eseguite solo con la più stretta osservanza delle norme di riferimento.

Bottanuco, 2 luglio 2025

La Responsabile del Settore Economico finanziario e servizi sociali
Dott.ssa Cristiana Locatelli

Allegati:

- *Istanza di partecipazione*
- *Dichiarazione di offerta economica*
- *Schema di contratto di concessione*
- *Planimetria*

*Il documento è sottoscritto digitalmente, ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate e
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*