



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A MICRONIDO, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ARMANDO DIAZ N.31 – VALFENERA

ART. 1 – PREMESSE E RIFERIMENTI NORMATIVI

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 30.04.2026, il Comune di Valfenera indice asta pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Armando Diaz n.31, con vincolo di destinazione d'uso esclusivo a MICRONIDO per bambini da 3 a 36 mesi.

La procedura è disciplinata da:

- Legge 27 luglio 1978 n. 392
- Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827
- Legge Regione Piemonte 30/2023
- Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 (art. 56, comma 1, lett. e)
- Codice Civile, artt. 1571 e ss.

La presente procedura ha ad oggetto un **contratto di locazione immobiliare** ed è esclusa dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e), D.Lgs. 36/2023, il quale testualmente stabilisce che "1. *Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano agli appalti pubblici...omissis...e) aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;*". L'eventuale richiamo alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, per quanto compatibili, concorre all'attuazione dei principi di concorrenza, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità. Le disposizioni del D.Lgs. 36/2023 sono richiamate esclusivamente in via analogica e per quanto compatibili con la natura privatistica della procedura."

ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE E VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobile sito in Valfenera, Via Armando Diaz n.31 avente i seguenti **dati catastali**:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Valfenera	11	171	1		A/2	3	10,5 vani	330 mq	623,62

La locazione del predetto immobile è vincolata alla destinazione d'uso a "MICRONIDO" (bambini dai 3 a 36 mesi), nonché alle attività con esso compatibili, ai sensi Legge Regionale n. 30/2023 ferma restando una priorità nei criteri di accesso per i residenti nel Comune di Valfenera., nel rispetto della normativa vigente.

In particolare, il locatario dovrà assicurare attività che consentano il perseguimento delle finalità previste nella legge succitata ed in conformità ad essa.



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

Nello specifico il micronido deve iniziare l'attività a settembre 2026.

Si specifica che, ai sensi della legge regionale n.30/2023, per le attività di "MICRONIDO", il numero massimo di frequenze ammissibili (capienza massima) è pari a 24 bambini.

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulta dalla relazione tecnica allegata, con l'obbligo di conservazione in caso di mancato utilizzo.

Il locatario non può concedere ad un terzo il godimento del bene e non è ammesso il subaffitto, nemmeno parziale, né il comodato, dei locali.

E' vietato:

- mutare la destinazione anche parzialmente;
- svolgere attività ulteriori non strettamente connesse;
- concedere in sublocazione, comodato o cedere il contratto senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore, eventuali forme di collaborazione gestionale dovranno essere previamente autorizzate dal Comune.

Qualunque violazione di quanto sopra integra grave inadempimento contrattuale e causa di risoluzione espressa e automatica del contratto senza necessità di ulteriori comunicazioni ai sensi dell'art.1456 del c.c..

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata della locazione, ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 392/1978, è fissata in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di consegna dell'immobile risultante da apposito verbale sottoscritto dalle parti. Si rimanda all'allegato modello di contratto per la definizione delle modalità dell'eventuale rinnovo e/o del recesso.

In mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del conduttore mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova. Il rinnovo avverrà ai sensi dell'art. 28 L. 392/1978, salvo disdetta motivata del locatore nei casi previsti dalla legge."

La durata della locazione viene comunque limitata a 12 (dodici anni), in quanto le parti, sottoscrivendo il contratto, prendono atto che il presente comma ha valore di comunicazione di disdetta ai sensi dell'articolo 28, 2° comma della L. n.392/78 da parte del locatore.

ART. 4 – CANONE E BASE D'ASTA

Canone annuo posto a base d'asta: € 14.344,43 (euro quattordicimilatrecentoquarantaquattro/43) (oltre IVA se dovuta), corrispondente ad un canone mensile pari a € 1.195,29 (euro millecentonovantacinque/29) (oltre IVA se dovuta),.

Tale canone è stato determinato sulla base del valore risultante dalla "Relazione di stima locativa dell'immobile di proprietà comunale adibito a MICRONIDO, sito in Valfenera, ubicato in Via Armando Diaz n.31", effettuato dal Settore Tecnico Lavori Pubblici.

Sono ammesse esclusivamente offerte pari al valore d'asta o in aumento.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT FOI ai sensi dell'art. 32 L. 392/1978.

Resta inteso che la gestione del servizio è integralmente a carico del conduttore, che opera in piena autonomia organizzativa ed economica, assumendo su di sé ogni rischio connesso alla



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

gestione, ivi compresi quelli relativi alla domanda del servizio, ai costi di esercizio e alla sostenibilità economico-finanziaria dell'attività.

Il Comune intende stipulare con il locatario apposita convenzione per utilizzo quota fondi asilo nido *comma 172 dell'articolo 1 della legge n. 234 del 30 dicembre 2021*, fintanto che tali fondi saranno a disposizione dell'ente. In ogni caso il Comune:

- non assume alcun impegno di cofinanziamento, integrazione o sostituzione delle risorse derivanti da tali finanziamenti;

- resta estraneo a qualsiasi obbligo di copertura economica del servizio.

Pertanto, in caso di mancata concessione, riduzione o cessazione dei suddetti contributi da parte delle amministrazioni competenti, il gestore non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune, né richiedere compensazioni, indennizzi o forme di riequilibrio economico-finanziario.

Decorrenza e sospensione

Per il periodo intercorrente tra l'inizio della locazione e il 31/12/2026 è previsto il differimento dell'obbligo di corresponsione del canone, quale misura temporanea finalizzata a sostenere la fase di avvio del servizio, in coerenza con i tempi tecnici di organizzazione e progressiva attivazione dell'utenza.

A decorrere dal 01/01/2027 il canone sarà integralmente dovuto alle condizioni risultanti dall'aggiudicazione. L'efficacia del differimento è subordinata all'effettivo avvio del servizio entro il 01/09/2026. Qualora il mancato rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del micronido (la domanda di "Autorizzazione e di accreditamento per l'esercizio di MICRONIDO ed eventuali servizi integrativi", ai sensi dell'art.24 e ss. della L.R. n.30/2023, dovrà essere richiesta alle autorità competenti direttamente dal locatario/gestore del Micronido) sia imputabile a difformità strutturali non rilevabili con l'ordinaria diligenza in sede di sopralluogo, oggettivamente ostative all'esercizio dell'attività, il differimento del pagamento del canone terrà conto altresì del periodo necessario alla loro eliminazione.

Qualora il mancato rilascio dipenda da inadempimenti o carenze imputabili al conduttore, il canone resterà integralmente dovuto.

ART. 5 – PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà mediante asta pubblica con offerte segrete in aumento ai sensi dell'art. 73, lett. c), R.D. 827/1924.

Non è previsto nessun aumento minimo obbligatorio da effettuarsi sull'importo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d'asta. In caso di offerte uguali, si procederà mediante sorteggio pubblico

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte, non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Il soggetto miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta. Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è demandata ad apposito provvedimento del competente organo dell'Amministrazione e pertanto il presente avviso non impegna la stessa.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non sia pervenuta alcuna domanda di partecipazione.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. La



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

proclamazione dell'esito della gara non sarà efficace per il Comune se non dopo l'approvazione definitiva dell'aggiudicazione da parte del competente organo.

Il Comune si riserva il diritto insindacabile di non procedere all'assegnazione, prorogare la scadenza del bando o annullare la gara per motivi di interesse pubblico, senza alcun diritto dei partecipanti a compensi o indennizzi.

ART. 6 – SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 30/2023 per la gestione di servizi educativi per la prima infanzia.

ART. 7 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- 1) Iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura o ad altri Albi/ Registri in relazione alla fattispecie giuridica di appartenenza per attività coerenti con la destinazione d'uso dell'immobile;
- 2) Non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di regolamento giudiziario o concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione;
- 3) Non avere in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata, di concordato preventivo oppure ogni altra procedura della stessa natura;
- 4) Essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (art. 17 L. 12.3.1999 n. 68 - ovvero: di non essere soggetto agli obblighi di cui alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili in quanto impresa con non più di 15 dipendenti - ovvero: di non essere soggetto agli obblighi di cui alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili in quanto impresa che occupa un numero di dipendenti compreso tra 15 e 35 e che non ha effettuato nessuna nuova assunzione dopo il 18 gennaio 2000);
- 5) Non essersi mai avvalso di piani individuali di emersione di cui al D.L. 25.09.02 n. 210 e successive modifiche ed integrazioni ovvero di essersi avvalso dei piani individuali di emersione, ma che il periodo di emersione si sia concluso;
- 6) Non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2- bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui al decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.125 del 1° giugno 2015 ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale o le condizioni di cui all'art. 53, comma 16- ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o ai sensi della normativa vigente, ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art 1-bis, comma 14, della Legge 18 ottobre



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

- 2001 n. 383 - periodo di emersione dal lavoro irregolare);
- 7) Disponibilità di personale in possesso dei requisiti professionali e generali previsti dal Legge Regionale n. 30/2023;
 - 8) Essere nella condizione di contrattare con la Pubblica amministrazione, ai sensi del D.lgs n.231/2001.
 - 9) Non avere pendenze debitorie verso il Comune di Valfenera, ovvero se vi sono rateizzazioni in corso, essere in regola con i relativi versamenti.
 - 10) Accettazione, con la partecipazione alla presente procedura, senza condizione o riserva alcuna, di tutte le norme e disposizioni contenute nel presente avviso e atti allegati, con particolare riferimento allo schema di contratto (Modello allegato Schema di contratto).

Il difetto sostanziale dei requisiti comporta esclusione.

ART. 8 – SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 6 della Legge 241/90. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di locazione;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile. Ai fini del soccorso istruttorio verrà assegnato al concorrente un congruo termine - non superiore a cinque giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, si procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, il Locatore può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

ART. 9 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali dell'unità immobiliare da parte



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti. Il concorrente, pertanto, prima della formulazione della sua offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso l'immobile, per verificare – sotto la sua responsabilità - la sussistenza di ogni condizione tecnico-legale propedeutica allo svolgimento dell'attività imprenditoriale. Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è quindi richiesta, a pena di esclusione, l'attestazione di presa visione dei locali da rilasciarsi a cura dell'Ufficio del Comune di Valfenera. La visita ai locali può essere effettuata da un rappresentante legale o da un soggetto munito di apposita delega originale (non saranno accettate copie fotostatiche o deleghe trasmesse via e.mail) da parte del rappresentante legale con allegata copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore delegante. Non è ammessa rappresentanza di più di un soggetto. Congiuntamente alla visita, gli aspiranti concorrenti sono tenuti a ritirare la modulistica attestante l'avvenuta visita – da allegare in originale ai documenti di gara a pena d'esclusione- presso l'Ufficio del Comune di Valfenera. Le visite ai locali dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico – (tel. 0141/939125 interno 4-5)

ART. 10 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara occorre far pervenire il plico cartaceo (**BUSTA 3**) contenente la documentazione e l'offerta come di seguito dettagliato, debitamente chiuso con modalità che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura senza lasciare manomissioni a pena di esclusione, redatto secondo le modalità indicate nel presente avviso pena l'esclusione dalla gara, entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 05.06.2026 (non farà fede la data del timbro postale) al seguente indirizzo: **Comune di Valfenera, Servizio Protocollo Generale, Piazza Tommaso Villa 3 – 14017 Valfenera.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, il plico non giungesse al Protocollo in tempo utile. Non sarà considerata valida alcuna offerta pervenuta oltre la scadenza suindicata, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella precedente. Si precisa che l'Ufficio Protocollo del comune di Valfenera è aperto al pubblico:

- lunedì/mercoledì/giovedì dalle 9.00. alle 13.00
- sabato dalle 9.00 alle 12.00

Il plico (Busta n.3) dovrà presentare la seguente indicazione: “**Gara pubblica per la locazione dell'immobile comunale adibito a MICRONIDO**”, dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e dovrà contenere al suo interno altre 2 buste chiuse a pena d'esclusione contenenti:

busta n.1: domanda di partecipazione e documentazione comprovante il possesso dei requisiti; (Modello Domanda di Partecipazione), attestazione di presa visione dell'impianto rilasciata dal Comune di Valfenera;

busta n.2: offerta relativa al canone. (Modello offerta economica)

Si rende noto che non potrà essere presentata più di una domanda per ogni partecipante pena l'inammissibilità delle domande.

Il Modello Domanda di partecipazione, tutte le dichiarazioni in esso contenute, e l'offerta



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

economica dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante del concorrente.

L'offerta dovrà quindi essere così composta:

BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA- debitamente chiusa come indicato sopra - dovrà recare la seguente indicazione: “Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa” e dovrà contenere a pena di esclusione

- 1) Modello Domanda di partecipazione – contenente l’istanza di partecipazione e le dichiarazioni sostitutive di certificazione compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante;
- 2) Attestato di presa visione dell’immobile in originale, rilasciato secondo le indicazioni riportate al paragrafo "Sopralluogo preventivo obbligatorio";
- 3) Fotocopia del documento di identità del dichiarante nonché, in caso di società, del rappresentante legale e di tutti coloro che hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni.

BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA debitamente chiusa come indicato sopra dovrà recare la seguente indicazione “Offerta economica” e dovrà contenere a pena di esclusione

- 1) Modello offerta economica, debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante, con l’indicazione in cifre e in lettere dell’importo del canone offerto, non inferiore a quello posto a base di offerta. Al presente modulo dovrà essere applicata una marca da bollo da €.16,00.

ATTENZIONE:

- In caso di discordanza tra il canone indicato in cifra e quella indicato in lettere prevale l’indicazione in lettere.
- Le offerte come sopra formulate devono essere sottoscritte in firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante.
- non sono ammesse offerte parziali, condizionate, plurime, in diminuzione o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra concessione;

ART. 11 – SVOLGIMENTO DELLA GARA

L’apertura delle buste avverrà il giorno 05.06.2026 alle ore 15,00 in seduta pubblica

All’apertura delle buste e alla formazione della graduatoria di gara, provvederà il RUP/Responsabile del Servizio dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

1 FASE

Nella prima seduta il Responsabile del Procedimento, alla presenza di due testimoni, procede, per ciascun concorrente, all’esame dell’integrità del plico pervenuto (BUSTA 3), e delle altre due buste in essa contenute (Buste n. 2 e 1). Procede quindi all’apertura della Busta 1 contenente la documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l’offerta economica resta chiusa e segreta, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

presente avviso;

c) redigere apposito verbale.

Ad esito delle verifiche di cui sopra il Responsabile del procedimento provvede a:

d) attivare eventuale procedura di soccorso istruttorio di cui al precedente art. 8;

e) comunicare ai partecipanti, entro un termine non superiore a 5 giorni, le ammissioni e eventuali esclusioni dal prosieguo della procedura provvedendo altresì alla pubblicazione sul sito dell'Ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

II FASE

Nella stessa seduta di gara, qualora non sia necessario sospendere la stessa per effettuare il soccorso istruttorio (nel qual caso sarà comunicata la data e orario della nuova seduta) il RUP procede all'apertura delle Buste contenenti le offerte economiche (busta n.2) e alla formazione della graduatoria.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte economiche, il RUP può disporre l'esclusione dalla gara per:

- inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di cui al presente Avviso;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto il RUP ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi;
- offerta economica inferiore rispetto al canone di locazione minimo individuato dall'ente.
- in tutti gli altri casi previsti nel presente avviso.

L'assegnazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. In caso di pareggio si procederà a pubblico sorteggio.

Il Locatore si riserva in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non dar luogo all'assegnazione dell'immobile e di prorogarne la data o di non procedere alla locazione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, motivati in apposito provvedimento, senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei concorrenti.

La presentazione dell'offerta è quindi impegnativa per il soggetto locatario, ma non per il Locatore, fino a quando non sarà perfezionato il contratto di locazione.

Le offerte vincoleranno i soggetti concorrenti non assegnatari per 180 giorni oltre la data dell'effettivo esperimento della procedura, nell'eventualità che con il soggetto vincitore si debba sciogliere il vincolo contrattuale per qualsiasi motivo.

Il Responsabile del Procedimento all'esito della procedura di valutazione trasmette le risultanze della procedura al Responsabile del servizio (segretario comunale) per l'approvazione ed adozione dei provvedimenti di competenza atti alla stipula del contratto di locazione.

ART. 12 – CRITERI DI SCELTA DEL LOCATARIO

Sarà individuato quale locatario l'operatore economico che avrà offerto la migliore offerta



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

economica per il Comune di Valfenera.

E' consentita esclusivamente la presentazione di offerte uguali o in aumento rispetto al valore del canone posto a base d'asta: Non sono ammissibili, e pertanto verranno escluse, offerte inferiori al canone indicato.

L'importo complessivo offerto deve essere espresso in cifre ed in lettere a pena di esclusione. Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

ART. 13 – PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

1. Il Comune di Valfenera loca la struttura di proprietà comunale esclusivamente per l'attività di MICRONIDO, nonché per le attività ad esso compatibili, ai sensi della Legge Regionale n.30/2023. La struttura sarà locata dal Comune nello stato in cui si trova, che il locatario riconoscerà utilizzabile per l'attività vincolata di "MICRONIDO", a seguito di apposito sopralluogo da effettuarsi prima della presentazione della domanda. Dell'avvenuta consegna dell'immobile verrà redatto analitico verbale, in contraddittorio tra le parti, prima dell'inizio della gestione dell'attività.
2. Il locatario, in ragione del regime di locazione dei locali da adibire a MICRONIDO, dovrà provvedere direttamente e immediatamente – tassativamente entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile (salvo cause di forza maggiore debitamente documentate) - alla presentazione delle domande di "Autorizzazione e di accreditamento per l'esercizio di MICRONIDO ed eventuali servizi integrativi", ai sensi dell'art.24 e ss. della L.R. n.30/2024, nei limiti in cui le medesime risultano applicabili in base alle disposizioni transitorie della nuova legge 30/2023 (art. 34), fino all'emanazione dei provvedimenti attuativi previsti nell'art. 2 comma 6 LR 30/2023.
3. Il locatario dovrà provvedere con risorse proprie a tutti gli arredi ed allestimenti eventualmente necessari al funzionamento dell'attività di MICRONIDO;
4. Il locatario dovrà garantire l'apertura del MICRONIDO per la capienza e l'ospitalità massima consentite dalla struttura, stabilita in numero 24 bambini.
5. Sono a carico del Comune, Ente proprietario dell'immobile, le spese di manutenzione straordinaria della struttura.
6. Sono invece a carico del locatario le spese di manutenzione ordinaria della struttura e di tutti gli eventuali altri servizi connessi e di tutte le spese connesse alla gestione.
7. La fornitura, e le relative contrattualizzazioni/volture, di utenze, quali quelle di acqua, di energia elettrica e gas metano restano a carico del locatario, così come ogni altra utenza sia necessaria al funzionamento del MICRONIDO.
8. Sono a carico del locatario tutte le imposte dovute per la conduzione dell'immobile locato (es. TARI).
9. Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza o sanitarie occorrenti per l'utilizzo ai fini imprenditoriali dell'unità immobiliare da parte del locatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso senza che l'assegnazione in locazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli Enti competenti. Le stesse, pertanto, restano in capo alla responsabilità del locatario, così come



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

tutti, nessuno escluso, i relativi oneri.

10. Il locatario è tenuto ad astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento o modifica, all'immobile, agli impianti ed alle pertinenze senza l'autorizzazione scritta del locatore.
11. Alla scadenza della locazione, il locatario è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi e tutto quanto accede agli stessi, nonché gli arredi e gli accessori di proprietà comunale già in dotazione alla struttura al momento della presa in carico, 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 punto 1, gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune di Valfenera avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito, restando impregiudicata ogni altra azione di risarcimento per i danni eventualmente arrecati e non compensati dalla cauzione, nonché ogni altra azione risarcitoria consentita.
12. Per ogni altro obbligo contrattuale, si rimanda all'allegato Modello di schema di contratto,

ART. 14 – GARANZIE E DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, prima della stipula del contratto di locazione e per tutta la durata dello stesso, è tenuto a stipulare e mantenere in vigore idonee polizze assicurative, con primaria compagnia autorizzata ad operare in Italia, a copertura dei rischi connessi all'utilizzo dell'immobile e allo svolgimento dell'attività di micronido con capienza massima di 24 bambini, con obbligo di consegna al Comune di copia delle polizze e delle quietanze di pagamento dei premi.

In particolare il locatario dovrà costituire le seguenti polizze:

1. Polizza per danni all'immobile – rischio locativo

Il conduttore è tenuto a stipulare una polizza incendio e rischi accessori comprensiva della garanzia **“rischio locativo”** ai sensi dell'art. 1588 c.c., a copertura dei danni cagionati all'immobile locato per incendio, esplosione, scoppio e altri eventi garantiti dalla polizza.

La copertura dovrà prevedere:

- garanzia rischio locativo per danni all'immobile locato;
- estensione ai danni da incendio, esplosione e scoppio anche derivanti da fatto di terzi o di dipendenti;
- estensione ai danni da acqua condotta;
- rinuncia alla rivalsa della compagnia assicuratrice nei confronti del Comune proprietario.

Massimale minimo richiesto: **Euro 1.500.000,00** per sinistro per la garanzia rischio locativo.

Il massimale dovrà essere adeguato al valore di ricostruzione dell'immobile e comunque non inferiore all'importo sopra indicato.

2. Polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT)

Il conduttore è tenuto a stipulare una polizza di responsabilità civile verso terzi a copertura dei danni involontariamente cagionati a terzi nello svolgimento dell'attività di micronido e nell'utilizzo dei locali e delle relative pertinenze.

La polizza dovrà includere, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- responsabilità derivante dalla gestione del servizio educativo;
- responsabilità per danni subiti dai minori frequentanti;
- responsabilità derivante da utilizzo dei locali, arredi, giochi e attrezzature;
- responsabilità per somministrazione di alimenti e bevande;
- responsabilità derivante da organizzazione di attività educative, ludiche e ricreative;



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

- responsabilità per fatti dei dipendenti, collaboratori e volontari.
La polizza dovrà inoltre prevedere:
- estensione ai danni da incendio con propagazione a beni di terzi;
- estensione ai danni a cose in consegna e custodia;
- qualifica del Comune proprietario quale assicurato aggiuntivo o terzo garantito.

Massimale minimo richiesto:

- **Euro 5.000.000,00** per sinistro
- **Euro 5.000.000,00** per anno assicurativo
- **Euro 2.000.000,00** per persona danneggiata.

3. Polizza di responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO)

Il conduttore dovrà inoltre stipulare polizza di responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO) per i danni subiti dai lavoratori impiegati nell'attività.

La polizza dovrà coprire:

- responsabilità del datore di lavoro ai sensi della normativa vigente;
- azioni di regresso dell'INAIL;
- danni biologici e patrimoniali subiti dai dipendenti.

Massimale minimo richiesto:

- **Euro 3.000.000,00** per sinistro
- **Euro 1.500.000,00** per prestatore di lavoro.

4. Durata e mantenimento delle coperture

Le polizze dovranno:

- avere validità per tutta la durata del contratto di locazione;
- prevedere l'impegno dell'assicuratore a comunicare al Comune eventuale sospensione o cessazione della copertura;
- essere mantenute in vigore senza soluzione di continuità.

Il conduttore dovrà trasmettere al Comune:

- copia delle polizze prima della sottoscrizione del contratto;
- copia delle quietanze annuali di pagamento dei premi.

5. Mancato mantenimento delle coperture

Il mancato mantenimento delle coperture assicurative costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima il Comune, previa diffida, alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni.

6 Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione la parte conduttrice deve versare alla stipula del contratto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone

ART. 15 – VERIFICHE E CONTROLLI

L'efficacia dell'aggiudicazione è subordinata:

- alla verifica dei requisiti dichiarati;
- all'esito positivo dei controlli antimafia ai sensi del D.Lgs. 159/2011.

ART. 16 - STIPULA

Successivamente all'esito delle verifiche positive sulle dichiarazioni rese per la partecipazione alla presente procedura da parte del primo classificato, si provvederà alla stipula del contratto di



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

locazione, con ogni spesa a carico del locatario.

Qualora il soggetto individuato quale conduttore non avesse i requisiti di partecipazione richiesti all'art. 7 si procederà con l'affidamento in locazione al concorrente immediatamente successivo in graduatoria e via di seguito.

Il soggetto individuato quale locatario, entro i termini indicati dall'Amministrazione, dovrà:

- a. Produrre tutta la documentazione necessaria per la stipulazione del contratto come richiesta;
- b. Prestare le polizze di cui al punto 14;
- c. Versare la cauzione definitiva nell'importo indicato
- d. Versare l'importo delle spese contrattuali e di registrazione che saranno a suo totale carico;
- e. 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'Ente Comunale potrà procedere con l'affidamento in locazione al concorrente immediatamente successivo in graduatoria.

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

Si specifica che il canone di locazione sarà dovuto dal momento della consegna dell'immobile e quindi anche in pendenza dell'acquisizione, da parte del locatore, di ogni certificazione necessaria al rispetto dei requisiti strutturali di cui alla L. n.30/2023 per ottenere le autorizzazioni/licenze accreditamenti necessari per il concreto avvio dell'attività.

ART. 17 – CONTROVERSIE

Per ricorsi amministrativi è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte.
Per controversie contrattuali è competente il Foro territorialmente competente.

ART. 18 – TRATTAMENTO DATI

Si informa che, in armonia con quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali 2016/679, dal D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e dal D. Lgs. 10 Agosto 2018 n. 101, i dati acquisiti in esecuzione del presente avviso verranno utilizzati esclusivamente per le finalità relative al procedimento amministrativo per il quale gli anzidetti vengono comunicati, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

I dati personali raccolti saranno trattati e diffusi anche con strumenti informatici:

- Nell'ambito del procedimento per il quale gli stessi sono stati raccolti;
- In applicazione della disposizione sulla pubblicizzazione degli atti, ai sensi della legge n.241/1990.
- I dati potranno essere inoltre comunicati, su richiesta, nell'ambito del diritto di informazione e accesso agli atti e nel rispetto delle disposizioni di legge ad esso inerenti.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria; in caso di rifiuto non sarà possibile procedere all'accettazione dell'istanza.

ART. 19 – ALTRE INFORMAZIONI

- a) Tutte le condizioni relative all'affidamento sono indicate nel presente avviso/disciplinare di gara, nello schema di contratto di locazione e in tutti i documenti allegati cui si rinvia.



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

b) Si avverte che comporteranno, salvo causa non imputabile all'aggiudicataria, decadenza dall'aggiudicazione stessa:

✓ La mancata presentazione della documentazione richiesta per la stipulazione del contratto e di tutte le spese inerenti e conseguenti, entro il termine di 20 (venti) giorni dalla data della comunicazione di aggiudicazione;

✓ La mancata costituzione delle coperture assicurative e della cauzione entro il termine di 20 (venti) giorni dalla data della comunicazione di cui all'art.10;

Il Comune, in tale ipotesi come nel caso di accertata mancanza dei requisiti di carattere tecnico e/o generale, procede alla revoca, decadenza o all'annullamento dell'affidamento e al conseguente nuovo affidamento;

c) La presentazione delle offerte non vincola il Comune all'assegnazione, né è costitutiva di diritti dei concorrenti all'espletamento delle procedure di assegnazione che il Comune di Valfenera si riserva di sospendere o annullare in qualsiasi momento in base a valutazioni di propria ed esclusiva convenienza. Agli offerenti in caso di sospensione o annullamento della procedura non spetterà alcun risarcimento o indennizzo.

d) I ricorsi avverso gli atti della presente procedura devono essere notificati all'ente entro i termini di legge dalla data di pubblicazione e quelli avverso le eventuali esclusioni conseguenti all'applicazione del disciplinare di gara dovranno essere notificati nei medesimi termini decorrenti dalla data della comunicazione dell'esclusione. Organismo responsabile per i ricorsi: Tribunale Amministrativo Regionale Piemonte, presso la sede competente

e) Il Comune di Valfenera si riserva la facoltà di non concludere e/o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richieste danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

f) Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere, non risolte in via bonaria, saranno devolute all'Autorità Giudiziaria competente.

Tutta la documentazione relativa alla presente procedura è visionabile sul sito istituzionale del Comune di Valfenera e all'albo pretorio.

Allegati:

- 1) Modello Domanda di partecipazione;
- 2) Modello offerta economica;
- 3) Modello schema di contratto.
- 4) Relazione tecnica

I chiarimenti e/o FAQ in ordine alla presente procedura, dovranno essere formulati attraverso pec al seguente indirizzo: valfenera@cert.ruparpiemonte.it entro e non oltre 4 giorni lavorativi antecedenti il termine per la presentazione delle offerte.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali informazioni, in merito alla presente procedura, saranno rese a mezzo pec

I concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla procedura, accettano esplicitamente ed incondizionatamente le condizioni, i vincoli, gli obblighi e le clausole stabilite dal presente avviso, dello schema di contratto e dalla ulteriore documentazione di partecipazione, nessuna esclusa.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata agli adempimenti pre-contrattuali ed anche al positivo esito dei controlli previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ai sensi del D.lgs n. 159/2011 e s.m.i..



Comune di Valfenera

Piazza Tommaso Villa 3 - 14017 Valfenera (AT)

Codice fiscale / P. IVA: 00091920058 / 00091920058

Email: municipio@comune.valfenera.at.it PEC: valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Centralino unico: Tel. 0141 939125

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è la D.ssa Gioda Valentina.

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Valfenera.

Il Responsabile del Procedimento
(Firma digitale)