



SETTORE SERVIZI EDUCATIVI E SOCIALI

BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA BELLINZONA, 76 – COMO MONTE OLIMPINO – DESTINAZIONE D'USO ASILO NIDO

IL DIRETTORE DI SETTORE

AVVISA

In esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 del 10.03.2025 e della determinazione dirigenziale n. _____ del _____, con il quale è stato approvato il presente bando, è indetta una gara ad evidenza pubblica per la concessione in uso dell'immobile sito in via Bellinzona, 17 Como zona Monte Olimpino, di proprietà comunale.

1) OGGETTO

1. Oggetto del presente bando è la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale, con destinazione a servizi per la prima infanzia – asilo nido, escludendo qualsiasi altra destinazione.
2. L'immobile è parte del patrimonio comunale e pertanto i rapporti contrattuali saranno regolati dalla disciplina pubblicistica, tramite concessione, dalle norme e prescrizioni previste dal presente bando nonché dalla convenzione di concessione, che verrà stipulata con il singolo aggiudicatario.
3. L'immobile di cui al presente bando **viene concesso nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova**, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura e con l'avvertenza che all'aggiudicatario faranno capo:
 - la manutenzione ordinaria dell'immobile;
 - l'esecuzione degli eventuali interventi ritenuti necessari per rendere i locali idonei agli usi specifici attinenti all'attività svolta dal concessionario.

2) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad € 27.500,00, come da perizia di stima allegata al presente bando.

L'offerta economica dovrà essere esclusivamente in aumento rispetto al canone posto a base di gara. Saranno escluse le offerte economiche inferiori al canone posto a base d'asta.

In base all'art.18 del Regolamento sulla concessione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Como il concessionario potrà, prima della firma del contratto di concessione, chiedere l'applicazione di un canone agevolato. A tal fine deve allegare alla richiesta di agevolazione i documenti previsti dall'art. 18 comma 3 del citato regolamento.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

1. Il rapporto di concessione avrà la durata di 6 anni, ai sensi dell'art. 27 della L.392/1978, applicabile unicamente per la definizione della durata della concessione
2. Alla scadenza contrattuale il rapporto concessorio potrà essere, ad insindacabile giudizio dell'Ente, rinnovato per il medesimo lasso temporale previsto nel contratto originario, previa verifica della condotta tenuta dal concessionario quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di

manutenzione ed eventuale rideterminazione del canone, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 8 del vigente Regolamento comunale sulla gestione del patrimonio immobiliare.

3. Il contratto di concessione avrà decorrenza dalla data del 26.07.2025, per consentire l'attivazione dei servizi dall'a.f. 25-26.

4) PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato da contratto, come da schema tipo di cui all'**Allegato C**, dal presente bando e dalle norme di legge e del "Regolamento sulla gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Como". La concessione di che trattasi, che non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche, ha ad oggetto la facoltà d'uso di un immobile di proprietà pubblica, a fronte del pagamento di un canone.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

2. Sono a carico del Concessionario, in via indicativa e non esaustiva, i seguenti obblighi:

- a) utilizzare l'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso ammessa nel presente bando e nel rispetto della natura e qualità dell'immobile, costituendo causa di decadenza l'eventuale uso difforme anche in modo parziale;
- b) a pena di decadenza, corrispondere il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate anticipate e, comunque, secondo quanto disposto dall'atto concessorio e provvedere al pagamento degli oneri accessori relativi ad eventuali parti comuni e delle spese riguardanti le utenze (riscaldamento, acqua, energia elettrica), previa la voltura e/o la nuova installazione dei contatori;
- c) provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle parti comuni e a qualsiasi opera necessaria alla loro conservazione;
- d) realizzare, a propria cura e spese, tutti gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, nonchè l'adeguamento alle disposizioni in materia di sicurezza relativamente alle attività da svolgere presso l'immobile, non gravando alcun obbligo sul Comune;
- e) rinunciare ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune ed a ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'immobile, tenendo indenne il Comune stesso da ogni responsabilità e/o onere al riguardo;
- f) acquisire tutte le concessioni, autorizzazioni e/o licenze amministrative necessarie allo svolgimento delle attività proprie del concessionario, con la precisazione che il mancato rilascio delle stesse non costituisce ostacolo alla valida costituzione della concessione né implica alcuna responsabilità in capo all'Ente;
- g) rimuovere, a propria cura e spese, eventuali mobili, masserizie e/o rifiuti presenti negli spazi dati in concessione;
- h) sostenere tutte le spese relative alla stipulazione del contratto di concessione,
- i) osservare il divieto di cedere o di sub-concedere l'immobile a terzi, a pena di decadenza;
- j) provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari connessi all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano sul proprietario;
- k) restituire l'immobile in pristino stato, ad eccezione delle innovazioni e migliorie preventivamente autorizzate dall'Ente concedente, che in alcun modo sarà tenuto a corrispondere corrispettivi e/o indennizzi per tali innovazioni/migliorie, in espressa deroga agli art. 1592 e 1593 c.c.;
- l) costituire cauzione tramite fideiussione bancaria, pari ad una annualità del canone concessorio a garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi assunti con il contratto;
- m) stipulare specifiche polizze assicurative per RCT e a copertura di rischio locativo, incendio, eventi accessori, anche catastrofali;
- n) sottostare ad eventuali controlli da parte degli Uffici comunali competenti;
- o) convenzionare con il Comune di Como almeno il 30% dei posti autorizzati (n.30 posti), ovvero almeno 9 posti per ogni anno formativo.

5) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Per dar corso all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile, si procederà mediante gara pubblica con il metodo delle offerte in busta chiusa a rialzo rispetto all'importo del canone a base d'asta, così come indicato al precedente art. 2.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa soddisfi i requisiti dell'avviso.

6) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Sono ammesse a partecipare alla **gara unicamente gli Enti del Terzo Settore** ai sensi dell'art.4 del D.Lgs117/2017, in possesso dei requisiti indicati nel presente bando, che abbiano nel proprio statuto finalità compatibili con l'erogazione di servizi per la prima infanzia.

Non è consentito, a pena di esclusione, ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento anche sostanziale con altri ETS che partecipano alla gara, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

I soggetti partecipanti non devono trovarsi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Ai fini dell'aggiudicazione definitiva, i soggetti partecipanti non devono trovarsi nelle seguenti condizioni:

- condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati previsti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 intervenuta nei confronti dei soggetti di cui al comma 3 del medesimo art. 94 (*operatore economico ai sensi e nei termini di cui al D.lgs. n. 231/2001; titolare o direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; socio amministratore o direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; soci accomandatari o direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli istitutori e i procuratori generali; componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; direttore tecnico o socio unico; amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai punti precedenti; amministratori della persona giuridica che sia socio dell'operatore concorrente*): il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art. 179, comma 7 cod. pen., oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima.
- la sussistenza delle fattispecie di cui al comma 2 e al comma 5 punti a) e d) dell'art. 94 D.Lgs. n. 36/2023;
- l'aver commesso violazioni gravi degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, così come definite nell'allegato II.10 del D.Lgs n. 36/2023 in materia di appalti: il concorrente può, però, provare ai fini di ottenere l'aggiudicazione definitiva, di aver ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, avvero che il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

I concorrenti dovranno auto-certificare il possesso dei requisiti di partecipazione al bando con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, utilizzando il modello da compilare obbligatoriamente per partecipare alla gara di cui **all'allegato A**.

L'Ente concedente effettuerà le verifiche sul possesso dei requisiti prima di dar corso all'aggiudicazione definitiva dell'immobile.

E' esclusa la possibilità di ricorso all'istituto dell'avvalimento per sopprimere al mancato possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, chiuso e controfirmato sui lembi di

chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 26 marzo 2025** al COMUNE DI COMO – UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO GENERALE - VIA VITTORIO EMANUELE II, N. 97, 22100 COMO.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: **NON APRIRE - GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IMMOBILE DI VIA BELLINZONA, 76 COMO – MONTE OLIMPINO PER SERVIZI ALLA PRIMA INFANZIA – ASILO NIDO.**

Il plico sigillato dovrà indicare a margine il nominativo o la ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail e l'indirizzo PEC del mittente concorrente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

Si precisa che faranno fede la data e l'orario di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune e non quella del timbro postale di spedizione.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente.

Il plico dovrà contenere **2 BUSTE**:

➤ **BUSTA N. 1**, con la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**”, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) **Domanda di partecipazione.** La domanda, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello **ALLEGATO A**. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda.

La domanda dovrà essere sottoscritta dal concorrente-persona fisica ovvero, per le persone giuridiche, dal rappresentante legale o dal procuratore (in tal caso va allegata visura camerale aggiornata ovvero procura speciale in copia).

La domanda e la documentazione dovranno essere sottoscritte con firma autografa accompagnata da copia del documento di identità del dichiarante.

La domanda di partecipazione deve essere munita di marca da bollo da € 16,00 ai sensi dell'art. 3 comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 642 del 1972.

Nella domanda di partecipazione non dovrà essere anticipato in alcun modo il contenuto dell'offerta economica, pena l'esclusione dalla gara.

b) **Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000** unitamente alla domanda di partecipazione di cui all'**ALLEGATO A**.

c) **Copia fotostatica di un documento d'identità** in corso di validità del sottoscrittore dei documenti;

d) **Attestato di effettuato sopralluogo;**

➤ **BUSTA 2** con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, contenente **l'offerta economica**, da redarre utilizzando il modello di cui all'**ALLEGATO B**, sottoscritta con le modalità indicate per la domanda di partecipazione, a pena di esclusione.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto, in aumento rispetto al canone a base d'asta indicato all'art. 2.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

L'offerta ha efficacia vincolante ed irrevocabile per 180 giorni dalla data di presentazione. L'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data.

8) SOPRALLUOGHI

Gli operatori che intendano presentare l'offerta dovranno obbligatoriamente effettuare il sopralluogo presso l'immobile.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data e orario da concordare con il Servizio Asilo Nido previa richiesta tramite mail all'indirizzo pec: protocollo@comune.pec.como.it e in conoscenza all'indirizzo email: asilinido@comune.como.it indicando in oggetto "Gara per l'affidamento in concessione in uso dell'immobile di via Bellinzona, 76 Como Monte Olimpino - richiesta sopralluogo al Servizio Asilo Nido".

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante della persona giuridica che intende presentare domanda di partecipazione al bando ovvero da soggetto da questi incaricato munito di apposita delega.

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo di chi effettuerà la visita con il relativo recapito telefonico.

Per consentire l'organizzazione del calendario dei sopralluoghi, le suddette richieste dovranno pervenire **entro e non oltre il quarto giorno** antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita che dovrà essere obbligatoriamente allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

9) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste contenenti le domande di partecipazione e le offerte saranno aperte in seduta pubblica il **giorno 27 marzo 2025 alle ore 10:00** presso la **Sala Stemmi del Comune di Como** in Como - via Vittorio Emanuele II n. 97.

Si invitano i concorrenti in ogni caso a prendere visione di eventuali comunicazioni al seguente indirizzo internet <https://www.comune.como.it/servizi/Aste-beni-immobili/>.

La Commissione nominata per la gara provvederà all'apertura delle buste relative alle offerte segrete pervenute e verificherà la completezza e la conformità delle stesse alle disposizioni del presente bando.

La Commissione procederà ad escludere le offerte che non risulteranno conformi a quanto stabilito nel presente bando e potrà eventualmente richiedere agli offerenti chiarimenti, documenti e integrazioni ulteriori che non riguardino -in ogni caso- i requisiti richiesti dal presente bando a pena di esclusione.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto all'importo del canone di concessione annuo posto a base d'asta, così come indicato all'art. 2).

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

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

L'aggiudicazione definitiva nonché la stipula del contratto di concessione sono subordinati al buon esito delle verifiche di legge ed, in particolare, all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

Ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000, qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. In quest'ultimo caso, con provvedimento motivato l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà incamerata la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni e il lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria.

Resta ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 76 DPR n. 445/2000.

I soggetti sottoposti a controllo dovranno comprovare con apposita documentazione tutti i fatti e le notizie autocertificate che l'Amministrazione non sarà in grado di controllare autonomamente.

10) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Espletati con esito positivo i dovuti controlli si procederà, con apposita determinazione dirigenziale, all'aggiudicazione definitiva e sarà data comunicazione al concorrente aggiudicatario tramite la casella PEC dichiarata in sede di offerta.

Il soggetto aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta

aggiudicazione definitiva, dovrà sottoscrivere il contratto di concessione con oneri a proprio carico. Qualora, entro tale termine di 60 giorni, l'aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione o non provveda con il versamento delle spese contrattuali, in mancanza di una giustificazione ritenuta valida dall'Ente, verrà decaduto dall'aggiudicazione e si procederà con l'incameramento della cauzione provvisoria versata, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione.

In tal caso, il lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria, previa conferma dell'offerta presentata in sede di gara e nuovo versamento della cauzione di cui all'art. 7 del presente bando.

Decorso inutilmente il termine di 60 (sessanta) giorni senza che si sia addivenuti alla conclusione del contratto per fatto imputabile al Comune, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno ed ottenere la restituzione della cauzione versata senza interessi.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della concessione in oggetto o di non addivenire alla stipula del contratto, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di revocare o modificare il presente bando o prorogarne i termini.

11) STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il contratto di concessione sarà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Tutte le spese e gli oneri relativi al contratto, nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della stipula saranno a carico dell'aggiudicatario.

12) INFORMATIVA TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse al procedimento e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione del contratto.

Il Responsabile della Protezione dei Dati del Comune di Como è Trust Data Solutions s.r.l., referente Dott. Alessandro Soldano. rpd@comune.como.it

13) - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – INFORMAZIONI

Il Responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Servizi Educativi e Sociali – Quartieri e Partecipazione. È possibile richiedere informazioni sulla procedura attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: protocollo@comune.pec.como.it, e per conoscenza a asilinido@comune.como.it indicando in oggetto “Gara per l'affidamento in concessione in uso dell'immobile di via Bellinzona, 76 Como Monte Olimpino - richiesta informazioni”.

Per consentire la pubblicazione delle risposte, le suddette richieste di informazioni dovranno pervenire **entro e non oltre il settimo giorno** antecedente il termine per la presentazione dell'offerta.

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio online, sul sito istituzionale al seguente indirizzo internet <https://www.comune.como.it/servizi/Aste-beni-immobili/> nonché, per estratto, sul quotidiano La Provincia di Como.

14) - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

L'accesso agli atti avviene con le modalità ed i tempi previsti dalla L. n. 241/90 e dal D.P.R. n. 184/2006 e dal vigente Regolamento disciplinante le modalità di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Como.

La documentazione relativa alla presente asta immobiliare è detenuta presso il Settore Servizi Educativi e Sociali – Quartieri e Partecipazione

15) - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al Tribunale Amministrativo Lombardia – Milano nel termine di 60 gg. o in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel

termine di 120 gg., entrambi decorrenti dalla data di pubblicazione del bando. Per ogni controversia relativa alla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Lombardia – Milano.

Elenco allegati:

- allegato A: modello domanda partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti ex artt. DPR 445/2000;
- allegato B: modello offerta economica
- allegato C: schema tipo contratto concessione
- allegato D: perizia di stima
- allegato E: regolamento sulla concessione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Como