



# COMUNE DI CASTEL D'ARIO

PROVINCIA DI MANTOVA

Corso G. Garibaldi, 54 - 46033 Castel d'Ario (MN) ☎ (0376) 660140 📠 (0376) 661036 🌐 [comune.casteldario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.casteldario@pec.regione.lombardia.it) C.F./P.I. 00413950205

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATI AD ASILO NIDO

### IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

Vista la deliberazione G.M. n. 11 del 10/02/2026. con la quale è stato disposto di procedere alla Concessione in uso dei locali posti in via Boldrini 10, adibiti ad asilo nido.

Vista la determinazione n.45 del 11/02/2026 a firma del Responsabile del SETTORE AMMINISTRATIVO con cui si è approvato lo schema avviso pubblico e i relativi allegati per la concessione d'uso di immobile comunale;

### 1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di CASTEL D'ARIO

P.Iva: .00413950205

Settore/Area: AMMINISTRATIVO – AFFARI GENERALI

Responsabile del procedimento: Lavagnini Davide

### 2. OGGETTO DELL'AVVISO

- Il Comune di Castel d'Ario indice una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di un soggetto cui concedere in uso l'immobile di proprietà comunale di seguito identificato, da destinare **esclusivamente** all'attività e gestione di un **servizio educativo per la prima infanzia – Asilo Nido**, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

- l'uso dell'immobile prevede esclusivamente la realizzazione di un servizio di Asilo nido denominato "Le Coccinelle" che si svolgerà nei locali posti in via Boldrini n.10, con superficie di mq. 130,46 compresi servizi generali, oltre ad un giardino annesso di metri quadrati 88, adibiti a nido d'Infanzia, come da planimetria allegata, nel rispetto degli standard di base e di funzionalità previsti dalla seguente normativa: DGR 20588 del 11.2.2005, DGR 20943 del 16.02.2005, DGR 2929 del 09.03.2020 e DGR 1428 DEL 27.11.2023 allegato A

- Il servizio di asilo nido dovrà svolgersi nel rispetto della relativa normativa di settore sopra richiamata e di quanto previsto dal presente Avviso e dal progetto proposto dal contraente, in conformità con quanto disposto dalla DGR XII/1428 sopra richiamata.

- L'immobile oggetto di concessione risulta completo di arredi, attrezzature, materiali e strutture ludico-didattiche necessarie allo svolgimento del servizio di cui il conduttore dovrà prenderne visione durante il sopralluogo obbligatorio.

- L'immobile concesso in uso è dotato dei necessari allacciamenti energetici domestici centralizzati la cui bollettazione sarà inclusi nel canone.

- La capienza funzionale della struttura è di n.16 posti, così come da autorizzazione al funzionamento rilasciata dall'ASST di Mantova. Considerando pari al 20% il tasso di assenza medio dei frequentanti, la struttura consente una ricettività stimabile in **max 19 utenti**.

Al riguardo, qualora intervenissero diverse disposizioni normative in merito alla capacità ricettiva degli asili nido, il concessionario avrà l'obbligo di adeguarsi, senza per questo rivalere diritto ad eventuale risarcimento danni.

- Il conduttore dovrà garantire, in nome proprio e a proprio rischio, il servizio di nido d'infanzia, costituito dall'insieme di prestazioni educative, ausiliarie e gestionali necessarie per il funzionamento del nido stesso secondo la normativa Regionale e Statale sotto riportata.

Nell'ambito del quadro normativo di seguito elencato il Conduttore avrà l'obbligo di effettuare la comunicazione preventiva di avvio attività al Consorzio "Progetto Solidarietà": Uffici amministrativi del Piano di Zona del Distretto di Mantova - Consorzio Progetto Solidarietà Via I Maggio, 22 - San Giorgio di Mantova Tel. 0376 1510070 Mail: [direzione@coprosol.it](mailto:direzione@coprosol.it) [amministrazione@coprosol.it](mailto:amministrazione@coprosol.it); sito <https://www.consorzioprogettosolidarieta.it/>

### 3. RIFERIMENTI NORMATIVI ESSENZIALI

- Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- Codice civile – artt. 1571 e ss.;
- D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);
- Normativa della Regione Lombardia in materia di unità d'offerta sociali per la prima infanzia (DGR n. 7/20588/2005 e s.m.i.; DGR n. XI/2929/2020; DGR n. XII/1428/2023);
- Di seguito si riportano alcune Delibere e Circolari successive alla DGR 20588:
- -Circ. 45 del 18/10/2005 ("Attuazione della DGR 20588 dell'11/2/2005: indicazioni, chiarimenti, ulteriori specificazioni");
- -Circ. 25 del 12/7/2007 ("Ulteriori indicazioni per i servizi per la prima infanzia") che contiene indicazioni sul calendario di funzionamento degli Asili Nido autorizzati.
- Per quanto riguarda l'istituto dell'Accreditamento per le unità d'offerta per la prima infanzia (passaggio successivo alla ex Autorizzazione al funzionamento), si riportano le seguenti disposizioni regionali:
- -DGR 20943 del 16/2/2005 ("Definizione dei criteri per l'accreditamento dei Servizi Sociali per la prima infanzia, dei Servizi Sociali di accoglienza residenziale per minori e dei Servizi Sociali per persone Disabili);
- -Circ. 18 del 14/6/2007 ("Indirizzi regionali in materia di formazione/aggiornamento degli operatori socioeducativi ai fini dell'accreditamento delle strutture per minori di cui alla DGR 20943 del 16 febbraio 2005")
- -Circ. 18 del 14/6/2007 ("Indirizzi regionali in materia di formazione/aggiornamento degli operatori socioeducativi ai fini dell'accreditamento delle strutture per minori di cui alla DGR 20943 del 16 febbraio 2005")
- Normativa igienico-sanitaria, edilizia, urbanistica e di sicurezza vigente.

### 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Ubicazione: Via Boldrini 10 cap. 46033 Castel d'Ario.
- Identificazione catastale: al Foglio 8 particella 9 e sub1 (parte).

- Superficie complessiva: mq 130,44.
- Stato di manutenzione: la conservazione generale dell'immobile è buona tale da consentire l'immediato utilizzo senza necessità di interventi. Risulta dotato di idonei arredi e di impianti completamente predisposti per l'attività di nido, in possesso dei requisiti strutturali e delle caratteristiche necessarie all'autorizzazione al funzionamento.

L'immobile è destinato **esclusivamente** all'esercizio di un servizio di **asilo nido autorizzato**.

## 5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata del contratto di concessione d'uso è fissata in **anni 6**, dal 1° di Settembre 2026 al 31 agosto 2032 rinnovabile nei limiti consentiti dalla legge, subordinatamente alla permanenza dei requisiti di legge e al corretto adempimento contrattuale.

## 6. CANONE DI CONCESSIONE D'USO

- Canone annuo a base di gara: **€ 8.674,00 pari a 723,00 euro** al mese comprendente le spese energetiche di luce acqua e riscaldamento.
- Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di concessione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75 (settantacinque%) della variazione ISTAT dell'anno precedente;

## 7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare alla procedura:

- enti del Terzo Settore;
- cooperative sociali;
- imprese sociali;
- altri soggetti pubblici o privati in possesso dei requisiti di legge per la gestione di servizi educativi per la prima infanzia.

## 8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno presentare istanza di partecipazione al presente avviso gli operatori economici regolarmente iscritti alla CIAA aventi tra il proprio oggetto sociale e/o statutario l'attività di gestione di asili nido e micronido.

Per presentare domanda gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli articoli 94, 95 e 98 del D.lgs. n. 36/2023 e in particolare:

- requisiti morali e professionali, nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione indicati nel modello di istanza allegato;
- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi del D.lgs. 159/2011 (normativa antimafia);
- in caso di ditta individuale a carico del titolare; in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n. 36/2023;

- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Castel d'Ario non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando).

I requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'esercizio dell'attività. Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come ditta individuale.

Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

Il possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione dovrà essere dichiarato dai concorrenti nella domanda di partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000.

Le relative dichiarazioni saranno oggetto di controllo da parte dell'Ente comunale nei confronti dell'aggiudicatario ed eventualmente a campione nei confronti degli altri partecipanti.

È obbligatorio **esperire sopralluogo** per la presa visione dello stato dei locali, previa prenotazione al competente ufficio comunale.

## 9- CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta in rialzo maggiore, ossia il miglior prezzo, relativo al canone dell'immobile posto a base di gara. In caso di parità tra due o più offerte risultanti le migliori, si procederà ad estrazione a sorte.

Il canone mensile a base di gara è pari a **€.723,00** comprensivo della spesa per le utenze.

Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di gara.

La concessione sarà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castel d'Ario, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in uso.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel d'Ario, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione in uso dell'immobile.

## 10. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il soggetto aggiudicatario della concessione d'uso dei locali si impegna a:

- utilizzare l'immobile esclusivamente **come asilo nido**. La struttura viene data in uso, dotata di impianti fissi, arredi, attrezzature, giardino esterno, nello stato di fatto in cui si trovano idonei al funzionamento di attività di asilo nido.
- effettuare la comunicazione di inizio attività della struttura agli enti di competenza.

- ottenere e mantenere l'autorizzazione al funzionamento e gli eventuali accreditamenti;
- sostenere i costi di gestione e della manutenzione ordinaria secondo il Codice Civile (art. 1576 e 1609);
- rispettare la normativa regionale in materia di servizi educativi;
- garantire il rispetto degli standard qualitativi e organizzativi previsti dalla Regione Lombardia.
- rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale;
- Sostenere la tassa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti;
- **manutenzione ordinaria. specifiche tecniche**
  - Il concessionario dovrà eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria con tempestività. Al verificarsi del guasto, di qualsiasi natura esso sia, il concessionario sarà tenuto a chiamare immediatamente un proprio tecnico di fiducia che dovrà eseguire le riparazioni. Per gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti dal concessionario, dovrà pervenire copia del verbale dell'impresa intervenuta, riportante i dati relativi all'intervento stesso.
  - Si considerano interventi di manutenzione ordinaria quelli necessari al mantenimento dell'efficienza funzionale della struttura del nido e delle attrezzature in esso contenute.
  - Particolare attenzione dovrà essere riposta nell'esecuzione degli interventi che possono determinare, se non eseguiti tempestivamente, il decadimento - anche temporaneo - della qualità di efficienza delle attrezzature, in relazione anche al mantenimento della sicurezza.
  - Per tutte le macchine ed apparecchiature in dotazione al servizio il concessionario dovrà redigere un apposito registro delle manutenzioni su cui siano riportati i seguenti elementi:
    - dati identificativi dell'attrezzatura/macchinario ecc., oggetto della manutenzione;
    - sommaria descrizione di ogni intervento manutentivo ordinario;
    - data di ogni intervento;
    - firma ed estremi di identificazione della persona e/o ditta esecutrice dell'intervento.
  - È facoltà del Comune:
    - compiere tutti gli accertamenti ritenuti necessari sullo stato di manutenzione;
    - intimare l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari per il buon funzionamento e la manutenzione dell'immobile;
    - eseguire direttamente i lavori necessari, addebitando le spese al Concessionario dell'immobile, in caso di inottemperanza alle intimazioni di cui sopra;
    - imporre la destinazione degli eventuali indennizzi assicurativi riscossi dalla ditta aggiudicataria per danni subiti o per incendi o per altre eventualità assicurative, alle riparazioni e ricostruzioni necessarie.
- Il concessionario è tenuto, entro quindici giorni dall'avvenuta concessione dell'immobile, a pena di decadenza dalla stessa, a stipulare apposita assicurazione riferita specificatamente ai servizi oggetto della presente concessione. Tale polizza, per la responsabilità civile per danni a persone, cose e animali che venissero arrecati dal personale del concessionario nell'espletamento dei servizi, dovrà avere massimali non inferiori ad Euro 5.000.000,00 per ogni sinistro; Euro 3.000.000,00 per danni a persone; Euro 3.000.000,00 per danni a cose ed animali. La polizza dovrà specificare che tra le persone si intendono compresi gli utenti del servizio ed i terzi. La polizza dovrà coprire l'intero periodo della concessione. Il concessionario si impegna a presentare all'Amministrazione Comunale, ad ogni scadenza annuale della polizza, la

dichiarazione da parte della compagnia assicurativa di regolarità amministrativa di pagamento del premio.

Ogni responsabilità per danni che, in relazione al servizio svolto o a cause ad esso connesse, derivassero al Comune, a terzi, persone o cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni, a totale carico del concessionario.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovesse occorrere al personale tutto, dipendente della ditta concessionaria impegnato nel servizio.

- Alla scadenza del contratto, il conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi, gli arredi e le attrezzature, in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso, pena il risarcimento dei danni subiti. Le attrezzature, i materiali e quant'altro eventualmente acquistato dall'impresa locataria, in sostituzione di quelli esistenti, per l'espletamento del servizio, alla scadenza del contratto resteranno di proprietà comunale.
- La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale, redatto in contraddittorio tra le parti, sulla base dell'effettivo riscontro effettuato con l'elenco dei beni consegnato, allegato al contratto stipulato con il concessionario. Sarà a carico del conduttore medesimo la sostituzione/integrazione dei materiali e dei beni mancanti o danneggiati.

## **11.GARANZIA**

Il concessionario è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria del 10% dell'importo complessivo contrattuale della durata di anni 6. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data del verbale di riconsegna degli immobili.

## **12. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

a) **consegna a mano** o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo generale del Comune di Castel d'Ario, Piazza G. Garibaldi n. 54 Castel d'Ario (MN), negli orari d'ufficio (lunedì/martedì/giovedì/venerdì: dalle 10:00 alle 13:00. Mercoledì e venerdì dalle 15:00 alle 17:00).

**Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara;**

b) **mediante servizio postale**, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., al seguente indirizzo: Comune di Castel d'Ario, Piazza G. Garibaldi n. 54, 46033 Castel d'Ario (MN).

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura: "NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico del giorno 26/02/2026 ore 12,00 - Immobili comunali ad uso asilo nido"

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno **GIOVEDÌ 26 FEBBRAIO 2026.**

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

### **DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

#### **BUSTA n.1 Documentazione Amministrativa**

#### **BUSTA n.2 Offerta economica**

**La BUSTA n. 1**, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” e il nominativo del partecipante**, dovrà contenere esclusivamente:

**a) Istanza di partecipazione alla gara** redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello appositamente predisposto dal Comune di Castel d'Ario pubblicato contestualmente all'avviso di gara, “Istanza di partecipazione”), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara, in rappresentanza di impresa/società, contenente tutte le seguenti dichiarazioni:

- 1) di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.lgs. n.231/2001;
- 2) che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
  - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
  - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
- 3) che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
- 4) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- 5) che non versi in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

- 6) che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Castel d'Ario e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- 7) di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice civile;
- 8) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- 9) di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- 10) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
- 11) di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;
- 12) di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari all'importo annuale del canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con pago P.A., o fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;
- 13) di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 14) di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- 15) di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;
- 16) di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
- 17) di autorizzare il Comune di Castel d'Ario al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Castel d'Ario potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.

**b) Copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.**

**c) Attestato di visita e sopralluogo dei luoghi.**

La mancanza di anche uno solo dei suddetti documenti comporterà l'esclusione dalla procedura di gara, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi, che in mancanza sarà verificato d'ufficio e dell'eventuale regolarizzazione del bollo.



È in ogni caso fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo “CAUSE DI ESCLUSIONE” in ordine al soccorso istruttorio.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

**La BUSTA n. 2: Offerta economica**, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura “CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE COMUNALE DA DESTINARE AD ASILO NIDO e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

**OFFERTA ECONOMICA:** dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere per ciascuno degli immobili.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione. Per redigere l'offerta si dovrà utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando (“Modulo offerta economica”), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

### **13. ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE**

La gara si svolgerà in seduta pubblica presso l'Ufficio del Responsabile del Settore Amministrativo del Comune di Castel d'Ario, il giorno **27 FEBBRAIO 2026 ALLE ORE 15,00**

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in concessione o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente ben conosce l'immobile.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti a pena di esclusione determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, o la mancanza della fotocopia di un documento in corso di validità dell'istante da allegare all'offerta o all'autodichiarazione.

Ad avvenuto insediamento del seggio di gara, costituito dal Responsabile del procedimento e da due dipendenti in qualità di testimoni, di cui uno potrà svolgere anche le funzioni di segretario verbalizzante, si procederà in seduta pubblica, dopo aver esaminato la regolarità formale dei plichi pervenuti e proceduto all'esclusione di quelli irregolari, all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ad ammettere gli offerenti alla gara.

Il Presidente del seggio di gara procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dal prezzo a base d'asta rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Le offerte complessivamente pari o in ribasso all'importo posto a base di gara, non saranno ammesse. Anche in presenza di una sola offerta valida, purché di valore superiore al prezzo posto a base di gara, si procederà alla proposta di aggiudicazione.

Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Qualora non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste, verrà compilato un verbale di diserzione di gara e si procederà a trattativa diretta.

Non saranno comunque ritenute valide le offerte condizionate e le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato.

L'offerta economica sarà irrevocabile e ferma per 180 (centottanta) giorni a computarsi dall'aggiudicazione del presente bando.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castel d'Ario, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione d'uso dell'immobile. L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel d'Ario, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione locativa.

#### **14.CAUSE DI ESCLUSIONE**

Fermo restando quanto previsto successivamente per il soccorso istruttorio, saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso; (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);
- b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;
- c) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
  - istanza di partecipazione;
  - busta contenente l'offerta economica;
- d) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di concessione d'uso;
- e) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- f) presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di concessione offerto;
- g) presentino una offerta economica inferiore o di pari importo al canone posto a base di gara;

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati a mezzo pec le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

## **15. AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Per l'aggiudicazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto.

L'esito della gara avverrà mediante apposito verbale di gara redatto dal segretario verbalizzante, che, compilato e quindi firmato dai componenti del seggio di gara, attesta le operazioni svolte e l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. In caso di esito positivo delle verifiche e dei controlli si procederà all'aggiudicazione mediante apposito provvedimento da comunicare a tutti i soggetti partecipanti. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta in sede di gara, previa relativa verifica di cui sopra.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora dall'accertamento in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Successivamente verrà stipulato apposito contratto in forma di atto pubblico. È esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

La stipulazione del contratto deve aver luogo entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nella convocazione inviata dal competente ufficio.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare. In tal caso l'amministrazione avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida, ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la gara pubblica ad ogni effetto, senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente proprietario nei confronti dei partecipanti e/o di terzi. L'assegnazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

## **16.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 e della relazione tecnica, 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 concessione;
- 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 dieci 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 concedente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

## **17. SEGGIO DI GARA**

All'apertura delle buste A e B e alla valutazione dell'offerta, provvederà apposito seggio di gara, composto dal responsabile dell'area di riferimento, dall'assistente sociale del Comune e da un dipendente con funzioni di verbalizzante. Il seggio, prima di espletare le proprie funzioni, dopo aver preso visione dell'elenco dei candidati, presenterà atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art. 93 D.Lsg 36/2023.

## **18. INFORMATIVA PRIVACY**

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27/04/2016 n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

## **19. PUBBLICITÀ**

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Castel d'Ario, nella sezione avvisi del sito istituzionale dell'Ente (<https://www.comune.casteldario.mn.it/it>), oltre che nella sezione "Trasparenza-Bandi di gara e contratti" per 15 giorni (quindici) consecutivi.

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via e-mail al seguente indirizzo pec: [comune.casteldario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.casteldario@pec.regione.lombardia.it) entro 5 gg. lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Castel d'Ario oltre la scadenza sopra detta. Il Responsabile del Procedimento è Davide Lavagnini, appartenente all' AREA AMMINISTRATIVA.

## **20.CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROPRIETARIA:**

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente comunale, che potranno essere richiesti in qualsiasi momento; il concessionario dichiara di accettare controlli relativi anche allo standard di qualità da assicurare secondo i parametri minimi previsti dalle leggi regionali in materia di gestione asili nido;

Potrà essere stipulata con il concessionario di apposita convenzione per la messa a disposizione del comune di posti riservati alle famiglie residenti nel comune di Castel d'Ario, anche al fine di consentire agli utenti di fruire della misura Nidi Gratis di Regione Lombardia.

## **21. RISOLUZIONE:**

1) per inadempienze da parte del concessionario ad una qualunque delle condizioni previste nel presente avviso e o nel contratto di concessione, nonché per il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone

2) destinazione dell'immobile ad uso diverso rispetto a quello contrattualmente previsto. In questi casi sorge altresì il diritto per l'Ente proprietario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

## **22. Responsabile del procedimento**

Ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990, il Responsabile del procedimento è Lavagnini Davide.

## **23. Disposizioni finali**

Le spese relative al perfezionamento del contratto di concessione d'uso dell'immobile (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico del conduttore.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale vincolante per il Comune, che si riserva ogni decisione in merito alla procedura.

## **24.Foro competente**

Per tutte le obbligazioni sorgenti dal presente contratto sarà esclusivamente quello di Mantova. deciderà inappellabilmente, secondo equità e senza formalità di procedura, un collegio di tre arbitri, di cui uno scelto da ciascuna delle parti ed un terzo scelto dai primi due o in difetto dal Presidente della Camera di Commercio di Mantova. Le spese del Collegio sono a carico delle parti in ugual misura.

**Il Responsabile del Settore**

---

Data 11/02/2026