

COMUNE di MACCAGNO con PINO e VEDDASCA

PROVINCIA DI VARESE

Via Mazzini, 6 – 21061 Maccagno con Pino e Veddasca

Codice Fiscale e Partita IVA 03396710125

Tel. 0332/562011

E-Mail: info@comune.maccagnoconpinoeveddasca.va.it

PEC: comune.maccagnoconpinoeveddasca@pec.regione.lombardia.it

BANDO DI ASTA PUBBLICA

PER L'AFFIDAMENTO IN COMODATO DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE SITO IN VIA P. TOMASINA N.12 IN LOCALITA' PINO DA DESTINARE A SERVIZI EDUCATIVI PER LA PRIMA INFANZIA FASCIA 0-3 ANNI

Il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca intende espletare asta pubblica, ai sensi dell'art. 3 della legge di contabilità generale dello stato (R.D. 18-11-1923 n. 2440) e dell'art. 37 del relativo regolamento (R.D. 23-5-1924 n. 827), per l'affidamento in comodato dell'immobile e relative pertinenze sito in Via P. Tomasina n.12 nella località di Pino (ex scuole elementari), da destinare ad attività di privati che svolgono servizi educativi per la prima infanzia fascia 0-3 anni.

I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente per servizi educativi per la prima infanzia fascia 0-3 anni. La realizzazione dell'attività deve essere preventivamente verificata, a cura dei concorrenti, con gli uffici dei diversi Enti competenti (ATS Insubria, Servizio Suap, ecc.).

I locali saranno consegnati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Non sono presenti arredi adeguati all'utilizzo sopra citato. Il conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, all'imbiancatura e all'esecuzione dei lavori di adattamento dei locali e degli impianti, in relazione alle sue particolari esigenze, tra cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per l'allocazione dei servizi. Le spese di gestione, a titolo esemplificativo e non esaustivo di riscaldamento, energia elettrica, acqua e pulizia, sono completamente a carico del comodatario.

L'asta pubblica avrà luogo il **giorno 14.10.2026** alle ore **10:00**, presso il Palazzo Comunale, via Mazzini 6 Maccagno con Pino e Veddasca (VA).

ART.1 OGGETTO DELL'ASTA

Oggetto del presente avviso è l'affidamento in comodato dell'immobile e relative pertinenze sito in Via P. Tomasina n.12 nella località di Pino (ex scuole elementari), come dettagliato in planimetria allegata cui si rinvia ad ogni effetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca, Sezione Pino, foglio 902 particella 3475 e particella 3515 quale giardino di pertinenza. I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente per servizi educativi per la prima infanzia fascia 0-3 anni.

ART.2 CONDIZIONI PRINCIPALI INERENTI ALLA LOCAZIONE

- a) Il contratto ha una durata di **6 anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, **rinnovabile per altri sei anni**, previa predisposizione degli appositi ed espliciti atti di assenso da parte dell'Amministrazione comunale.
- b) Stante la proprietà pubblica dell'immobile - in ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica - alla scadenza del secondo sessennio i locali oggetto del presente bando saranno oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al conduttore uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.
- c) E' consentito alla parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di sei (6) mesi, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/1978.
- d) **I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente per servizi educativi per la prima infanzia fascia 0-3 anni.** La realizzazione dell'attività deve essere preventivamente verificata, a cura dei concorrenti, con gli uffici dei diversi Enti competenti (ATS Insubria, Servizio Suap, ecc.). Un diverso utilizzo non preventivamente autorizzato è causa di risoluzione automatica del contratto di comodato.

- e) E' vietata la sublocazione e la cessione del contratto, anche se parziali.
- f) Il conduttore è costituito custode dell'immobile concesso in comodato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivante da incendio.
- g) I locali saranno consegnati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Non sono presenti arredi adeguati all'utilizzo sopra citato. Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire l'imbiancatura e i lavori di adattamento dei locali e degli impianti, in relazione alle sue particolari esigenze, tra cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per l'allocazione dei servizi.
- h) E' fatto divieto al conduttore di apportare modifiche al locale o di modificare la destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietà. In ogni caso, le eventuali migliorie ed addizioni, anche se autorizzate dalla proprietà, saranno acquisite dal Comune di Maccagno con Pino e Veddasca senza che il conduttore abbia a pretendere indennizzo o rimborso alcuno. Nel caso di modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione, la proprietà alla riconsegna dell'immobile avrà il diritto di ottenere la rimessa in pristino.
- i) Durante il corso del comodato, tutte le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore, come quelle di carattere straordinario che risultino necessarie per rendere funzionale l'immobile all'uso previsto o all'adeguamento normativo. I lavori straordinari da eseguire per il mantenimento dell'immobile sono a carico del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca mentre gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari all'adeguamento e mantenimento dei locali all'attività da insediare sono a carico del conduttore, che li potrà eseguire previa autorizzazione da parte del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca.
- j) Le spese di gestione, a titolo esemplificativo e non esaustivo di riscaldamento, energia elettrica, acqua e pulizia, sono completamente a carico del conduttore.
- k) L'attivazione delle proprie utenze telefoniche e internet sono a spesa e cura del conduttore.
- l) Ove nel corso del comodato venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso di tutto o di parte dell'immobile, il comodante non dovrà corrispondere al conduttore alcun indennizzo per il mancato godimento parziale o totale del bene.
- m) Il conduttore è direttamente responsabile verso il comodante dei danni causati per colpa, abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.
- n) Il conduttore deve predisporre ed attuare tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone che utilizzano i locali, nonché dei terzi e per evitare danni ai locali e a cose.
- o) Il conduttore garantisce e solleva il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca da ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso dei locali ed è responsabile penalmente e civilmente dei danni di qualsiasi genere che possano derivare alle persone e alle cose. A tale scopo il conduttore dovrà munirsi di **adeguate polizze assicurative** a copertura di ogni danno all'immobile, a persone o cose che dovessero verificarsi nel corso dell'attività, secondo le modalità indicate nella bozza del contratto di comodato.
- p) Il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca potrà, in qualsiasi momento, previo preavviso al conduttore, ispezionare o far ispezionare i locali.
- q) L'inadempienza, da parte del conduttore, anche di una sola delle obbligazioni previste nel contratto, produrrà l'immediata risoluzione del contratto, fatto salvo il diritto per il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca di agire per il risarcimento di eventuali danni.
- r) A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, il conduttore deve provvedere alla costituzione di una **cauzione di importo pari ad €3.000,00**. Tale cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute e non siano stati causati danni all'immobile da parte del conduttore.
- s) Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico della parte conduttrice.
- t) Il contratto sarà sottoscritto con l'aggiudicatario della presente asta nel rispetto dello schema di contratto di comodato allegato (ALLEGATO).
- u) Il contratto di comodato dovrà essere sottoscritto dall'aggiudicatario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'avvenuta comunicazione della aggiudicazione stessa.

ART. 3 OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare all'asta i concorrenti dovranno produrre un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO COMODATO DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE SITO IN VIA P. TOMASINA N.12 IN LOCALITA' PINO DA DESTINARE A SERVIZI EDUCATIVI PER LA PRIMA INFANZIA FASCIA 0-3 ANNI"**.

Oltre all'oggetto dell'asta pubblica, sul plico dovrà essere indicato chiaramente il nominativo e la residenza del concorrente.

Ciascun plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12 ottobre 2026** pena l'esclusione, e deve essere indirizzato a:

COMUNE DI MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA

UFFICIO PROTOCOLLO

VIA MAZZINI 6, 21061 MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA (VA)

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compresa la consegna a mano, nel rigoroso rispetto delle seguenti disposizioni.

La consegna dei plichi a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere) dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA), via Mazzini 6 in orario di apertura al pubblico.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Protocollo.

Il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca non assume alcuna responsabilità per ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Quindi, il recapito tempestivo dei plichi rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico all'interno deve contenere n. 2 buste sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e contraddistinte con le lettere A) e B).

L'affidamento avverrà mediante procedura selettiva basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando prioritariamente il progetto tecnico (Massimo 100 punti):

1. Progetto Pedagogico e Organizzativo (Max 30 punti)

Linee guida educative: Coerenza con il Sistema integrato 0-3 anni e inclusione di minori con disabilità.

Organizzazione del servizio: Flessibilità degli orari di apertura, calendario educativo e modalità di inserimento.

Servizio mensa: Utilizzo di prodotti biologici o a filiera corta (KM 0).

2. Qualità del Personale e Formazione (Max 25 punti)

Rapporto educatore/bambini: Miglioramento degli standard minimi previsti dalla legge regionale.

Formazione continua: Piano annuale di aggiornamento professionale per il personale impiegato.

3. Allestimento e Miglioria Locali (Max 25 punti)

Arredi e attrezzature: Qualità e sicurezza dei materiali pedagogici proposti per l'allestimento interno ed esterno.

Manutenzione: Eventuali interventi di miglioria edilizia o di efficientamento energetico a carico del proponente.

4. Riserva di priorità o quote di accesso agevolate per i nuclei familiari residenti nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (Max 20 punti);

OFFERTA TECNICA - BUSTA A)

Tale offerta deve essere chiusa in un'apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e non deve contenere altri documenti. Il progetto tecnico dovrà essere redatto in modo chiaro ed inequivocabile suddiviso in quattro distinti paragrafi dove dovranno essere formulate le proposte per il Progetto Pedagogico e Organizzativo, per la Qualità del Personale e Formazione, per l'Allestimento e Miglioria Locali e per la riserva di priorità o quote di accesso agevolate per i nuclei familiari residenti nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca. Sulla busta va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara: **"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO COMODATO DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE SITO IN VIA P. TOMASINA N.12 IN LOCALITA' PINO DA DESTINARE A SERVIZI EDUCATIVI PER LA PRIMA INFANZIA FASCIA 0-3 ANNI"** e l'indicazione **"CONTIENE OFFERTA TECNICA"**.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA B)

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara:

"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO COMODATO DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE SITO IN VIA P. TOMASINA N.12 IN LOCALITA' PINO DA DESTINARE A SERVIZI EDUCATIVI PER LA PRIMA INFANZIA FASCIA 0-3 ANNI" e l'indicazione **"CONTIENE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

Tale busta dovrà contenere quanto di seguito indicato:

1. Domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - da redigersi in conformità al modello ALLEGATO al presente bando.

L'aggiudicatario sarà sottoposto a verifica delle dichiarazioni rese mediante acquisizione della documentazione probante quanto dichiarato.

Ai sensi del decreto legislativo 30/06/2003 n. 196, i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento d'asta e dell'eventuale stipula dell'atto di comodato ed in attuazione ad obblighi previsti dalla legge, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ai sensi del citato decreto legislativo n. 196/2003.

Alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.

2. Schema contratto di comodato

Nella busta della documentazione amministrativa dovrà essere inserito anche lo schema contratto di comodato modello ALLEGATO, sottoscritto in tutte le pagine, per accettazione.

ART. 4 MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivo di esclusione:

- a) le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- b) il mancato rispetto delle modalità di consegna indicate nel precedente art. 3;
- c) l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante;
- d) la mancata presentazione, nella busta della documentazione amministrativa, delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA)" e dello schema contratto di comodato sottoscritto in tutte le pagine per accettazione, di cui al punto 3 del paragrafo "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)",
- e) la presentazione direttamente o indirettamente, di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.
- f) La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione. La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante o dei dichiaranti darà luogo a regolarizzazione.

ART. 5 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO

La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata da una commissione giudicatrice appositamente nominata.

La gara sarà aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto fra tutte quelle ammesse alla gara (offerte non escluse) conseguiti nell'offerta tecnica.

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di comodato ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento dell'approvazione dell'aggiudicazione.

L'Ente può - a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti rivalse di alcun genere da parte degli offerenti - non dar corso all'approvazione dell'aggiudicazione, pertanto il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca non assume alcun obbligo verso l'aggiudicatario.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula del contratto sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto entro il termine comunicato, ossia entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, il Comune di Maccagno con Pino e Veddasca si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura di gara, senza che il secondo classificato e/o gli operatori classificatisi nei successivi posti della citata graduatoria possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara.

Prima della sottoscrizione del contratto e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare il comodato.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia al Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, R.D. del 23 maggio 1924, n. 827, con particolare riferimento agli artt. 73, lett. c) e 76 ed all'art. 50 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti.

ART. 6 SOPRALLUOGO

Per partecipare alla gara, gli interessati potranno effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto del presente bando, previo appuntamento con il Settore Gestione Territorio – Servizio Manutenzioni.

ART. 7 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il geom. Danilo Bevilacqua – email: tecnico@comune.maccagnoconpinoeveddasca.va.it

Il Responsabile Settore Tecnico

(Danilo Bevilacqua)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
82/2005 s.m.i., il quale sostituisce il documento cartaceo e la
firma autografa*