Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI COMUNALI DESTINATI A MICRONIDO UBICATI IN MONDOVI'

FRAZIONE S. ANNA AVAGNINA

DISCIPLINARE DI GARA

ANNI 2025-2028

SOMMARIO

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE
ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE
ART. 3 - CONDIZIONI E MODALITÀ DI ESECUZIONE
ART. 4 - VALORE DELLA CONCESSIONE
ART. 5 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO
ART. 6 - PROCEDURA DI CONCESSIONE
ART. 7 - DOCUMENTAZIONE DI GARA
ART. 8 - SOPRALLUOGO
ART. 9 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA
ART. 10 - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE – CRITERI DI SELEZIONE
ART. 11 - CHIARIMENTI
ART 12 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE
ART. 13 - ESCLUSIONE DALLA GARA E SOCCORSO ISTRUTTORIO
ART. 14 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE
ART. 15 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA
ART. 16 - AGGIUDICAZIONE, STIPULA CONTRATTO, SPESE CONTRATTUALI
ART. 17 - RINVIO

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto del presente disciplinare la concessione d'uso dei locali ubicati in Mondovì, via dei Tigli 1/A Frazione Sant'Anna Avagnina, come descritti nel capitolato speciale d'oneri e condizioni.
Interesse e obiettivo principale del Comune di Mondovì è quello di assicurare alle famiglie la prosecuzione di un servizio a titolarità privata, che nel corso degli anni ha garantito alle famiglie residenti nella frazione e nei territori limitrofi un'offerta e tariffe di accesso maggiormente diversificate, risposte immediate alle nuove esigenze delle famiglie, anche ai fini di consolidare la rete dei servizi educativi alla prima infanzia cittadini.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in tre anni, decorrenti dal 1° settembre 2025.

La stazione appaltante si riserva la facoltà - qualora ritenuto idoneo e conveniente, e senza che ciò costituisca in alcun modo un obbligo per il Comune stesso - di avvalersi, allo scadere del contratto, di rinnovare la concessione in oggetto di ulteriori tre anni, alle stesse condizioni contrattuali dell'originaria aggiudicazione.

ART. 3 – CONDIZIONI E MODALITÀ DI ESECUZIONE

La concessione dei locali destinati allo svolgimento del servizio socio assistenziale denominato "micronido" a favore della prima infanzia, dovrà essere realizzata secondo le specifiche tecniche e prestazionali indicate nel capitolato speciale.
Le condizioni e le modalità di esecuzione della concessione sono quelle indicate nel presente disciplinare, nel capitolato speciale d'oneri e condizioni, nonché nell'offerta economica e nel progetto pedagogico presentati in sede di gara, che costituiranno oggetto del contratto di concessione.

ART. 4 – VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo presunto della concessione è pari ad € 7.200,00 (oltre I.V.A. al 22%), calcolato per il periodo 2025/2031 incluso il periodo di rinnovo di ulteriori 3 anni, sommando i canoni concessori dovuti nei sei anni. Relativamente al periodo 01/09/2025-31/08/2028, l'importo presunto della concessione ammonta ad € 3.600,00 (oltre I.V.A. al 22%).
In sede di offerta, il concorrente dovrà praticare un rialzo in percentuale sull'importo del canone concessorio mensile posto a base di gara, stabilito in € 100,00 (cento/00) (oltre I.V.A. al 22%).

ART. 5 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento è costituita da:
- normativa regolante le strutture per l'infanzia asili nido (in particolare il D. Lgs. 13 aprile 2017, n. 65 e la D.G.R. 25/11/2013, n. 20-6732);
- Legge Regionale del 3 novembre 2023 n. 30 – Disciplina dei servizi educativi per l'infanzia e disposizioni relative al sistema integrato di educazione e istruzione dalla nascita sino ai sei anni;
- Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i. «Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato»- (titolo II- capo III), per quanto applicabile;
- D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 recante il Codice dei contratti pubblici, di seguito richiamato semplicemente come "Codice", e in particolare l'art. 181, che disciplina i contratti esclusi dalla sua applicazione;
- Direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26/02/2014;

- Regolamenti ministeriali e Linee guida ANAC adottati in attuazione del codice dei contratti pubblici, per quanto applicabili;
- Codice Civile;
- «Regolamento per la disciplina dei contratti» del Comune di Mondovì, approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 45 del 29/05/1992 e s.m.i.

ART. 6 - PROCEDURA DI CONCESSIONE

La concessione d'uso verrà aggiudicate mediante gara pubblica, previa pubblicazione dell'avviso sul sito internet del Comune di Mondovì (albo pretorio e sezione "Amministrazione trasparente – beni immobili e gestione patrimonio - Procedure di concessioni, comodati, locazioni ed affitti beni immobili comunali).

ART. 7 - DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara è costituita dai seguenti atti:
- Progetto e Capitolato speciale d'oneri e condizioni per la concessione d'uso dei locali comunali destinati a micronido ubicati in Mondovì - frazione S. Anna Avagnina Mondovì, per il triennio 2025/2028, con allegati:
  - Planimetria locali incluso area esterna e documentazione fotografica (A1);
  - Piano delle manutenzioni ordinarie (A2);
  - Elenco dotazioni e arredi (A3);
  - Schema di contratto (A4);
- Disciplinare di gara;
- Modello di istanza – MOD_1;
- Modello di offerta – MOD_2;
- Modello di proposta progettuale – MOD_3.

ART. 8 – SOPRALLUOGO

Ai fini della presente procedura si ritiene che non sussista l'obbligatorietà del sopralluogo.
Per la conoscenza dei locali, delle caratteristiche dimensionali e qualitativo-tipologiche degli spazi da gestire e mantenere, nonché delle condizioni degli arredi e attrezzature presenti, è possibile richiedere di effettuare un sopralluogo con l'assistenza dei referenti del Dipartimento istruzione-cultura-assistenza-sport-tempo libero del Comune di Mondovì.
Saranno ammessi all'effettuazione del sopralluogo, previo appuntamento da richiedersi telefonicamente almeno tre giorni prima al numero 0174-559254 e-mail: diletta.magagna@comune.mondovi.cn.it, i seguenti soggetti:
- legale rappresentante o soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'operatore economico concorrente, munito di documento di identità in corso di validità;
- delegato del legale rappresentante, munito di documento di identità in corso di validità e di delega a firma del legale rappresentante o altro soggetto dotato di poteri di rappresentanza dell'operatore economico concorrente.

ART. 9 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

In analogia alle disposizioni del Codice dei contratti approvato con D.Lgs. 36/2023 e smi, sono ammessi a partecipare alla procedura di cui all'oggetto i soggetti di cui all'articolo 65 del Codice, ovvero i soggetti che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dei successivi articoli 67 e 68, per i quali non ricorrano le cause di esclusione indicate agli articoli 94 e 95 del Codice.
È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale

qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.
I consorzi sono tenuti a indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.
È vietata l'associazione in partecipazione, nonché qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

ART. 10 – CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE – CRITERI DI SELEZIONE

Gli operatori economici partecipanti alla presente procedura devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
- requisiti di idoneità professionale: iscrizione al registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura [C.C.I.A.A.] per un'attività imprenditoriale afferente l'attività da svolgere nell'immobile oggetto di concessione;
- requisiti di idoneità professionale per le sole Cooperative Sociali: iscrizione nell'Albo Nazionale delle Società Cooperative di cui al DM 23/06/2004 e/o iscrizione all'albo Regionale delle Cooperative Sociali;
- le associazioni, ove ne ricorra la fattispecie, devono essere iscritte al RUNTS;
- capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e assenza di applicazione di sanzioni interdittive di cui art. 9 – comma 2, lettera c) del D. L.vo 8/6/2001, n. 231;
- assenza di debiti di qualunque natura nei confronti del Comune o di precedenti rapporti con il Comune che si siano interrotti illegittimamente e/o senza giustificato motivo;
- di non aver subito procedure di decadenza, revoca o risoluzione di concessioni di spazi o immobili concessi dal Comune di Mondovì per gravi inadempimenti.
- requisiti di capacità tecnica e professionale, consistenti:
  a. nell'aver gestito come operatore economico nell'ultimo triennio (2022, 2023, 2024) - direttamente o a favore di committenti pubblici e/o privati (appalto/concessione) - asili nido, micro-nido o strutture analoghe, complessivamente per un periodo non inferiore a 12 mesi (possono essere cumulati servizi svolti presso strutture diverse ed a favore di soggetti diversi);

  oppure

  b. nell'avere prestato servizio nell'ultimo triennio (2022, 2023, 2024) presso strutture pubbliche e private in qualità di lavoratore qualificato addetto ai servizi di asili nido, micro nido o strutture analoghe, complessivamente per un periodo non inferiore ai 12 mesi (possono essere cumulati servizi svolti presso strutture diverse ed a favore di soggetti diversi).

Per strutture analoghe si intendono quelle previste dalla normativa regionale vigente finalizzate all'erogazione di servizi per la prima infanzia, tra i quali si elencano, a titolo non esaustivo:
- asilo nido;
- micro-nido;
- nido in famiglia;
- sezione primavera.

I suddetti requisiti dovranno essere oggetto di specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 445/2000) resa unitamente alla domanda di partecipazione alla gara.
A comprova dei requisiti di capacità tecnica e professionale il concorrente aggiudicatario dovrà produrre, a seconda della suddetta casistica:
a. documentazione attestante l'attività imprenditoriale svolta direttamente o in appalto (bilancio, autorizzazioni, ecc.);
b. certificazioni attestanti il servizio svolto rilasciate dal datore di lavoro.

ART. 11 - CHIARIMENTI

Eventuali chiarimenti circa gli atti di gara potranno essere richiesti fino ad otto giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte inviando il quesito tramite PEC al Responsabile del Procedimento Dott.ssa Diletta Magagna (comune.mondovi@postecert.it)
Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.
Le risposte saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Mondovì, nella sezione "Amministrazione trasparente – beni immobili e gestione patrimonio - Procedure di concessioni, comodati, locazioni ed affitti beni immobili comunali", se di interesse per tutti i concorrenti.
L'ultimo aggiornamento relativo alle domande ed alle risposte sarà effettuato il terzo giorno antecedente il termine di presentazione dell'offerta.

ART. 12 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La documentazione dovrà pervenire all'indirizzo p.e.c. partenariato@pec.comune.mondovi.cn.it entro e non oltre le **ore 17.00** del giorno **19 agosto 2025.**
La mail di posta certificata contenente l'offerta dovrà riportare la seguente dicitura : "Concessione d'uso locali micronido di Sant'Anna".
Si precisa che la suddetta pec è attiva **esclusivamente** per la ricezione delle domande di partecipazione alla procedura e che i chiarimenti dovranno essere richiesti tramite pec ordinaria dell'Ente come sopra riportato. Si precisa altresì che l'invio della domanda di partecipazione all'indirizzo diverso a quello sopra riportato - partenariato@pec.comune.mondovi.cn.it – cagionerà l'esclusione del partecipante dalla procedura.
Le offerte che dovessero pervenire oltre il suddetto termine, anche se sostitutive di precedenti offerte pervenute in tempo utile, saranno escluse dalla gara.
A tal fine faranno fede la data e l'ora di ricezione attestate dall'ufficio protocollo del Comune.
Non sono ammesse offerte inviate in forma differente da quella indicata.
La p.e.c. dovrà contenere i seguenti allegati:
- Allegato n. 1 – "Documentazione amministrativa";
- Allegato n. 2 – "Offerta economica";
- Allegato n. 3 – "Proposta Progettuale".

Allegato n. 1 - "Documentazione amministrativa"

a) **Domanda di partecipazione** alla procedura di gara redatta secondo il modello allegato al presente disciplinare (MOD_1);

b) **Documento di identità del firmatario della domanda di partecipazione.**

Allegato n. 2 – "Offerta economica"

a) **Offerta economica**, redatta sul modello allegato (MOD_2), legalizzato con apposizione di marca da bollo da 16,00 euro, mediante indicazione della percentuale di rialzo (in cifre e in lettere) che il concorrente si offre di applicare al canone di locazione posto a base di gara di € 100,00 mensili (oltre I.V.A. al 22%) (pari ad €. 1.200,00 annui oltre I.V.A.).
L'offerta non dovrà essere indeterminata, plurima, condizionata, incompleta.
L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante; in caso di associazioni di imprese e/o consorzi non ancora formalmente costituiti, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento e/o consorzio.

Nel caso di sottoscrizione da parte di un procuratore generale o speciale, lo stesso deve dichiarare tale sua qualità, allegandone la documentazione a comprova.
L'offerta priva di sottoscrizione determina l'esclusione dalla presente procedura.

Allegato n. 3 – "Proposta Progettuale"

a) Proposta Progettuale, redatta sul modello allegato (MOD_3) legalizzato con apposizione di marca da bollo da 16,00 euro, mediante la compilazione di ciascun campo previsto.
L'offerta dovrà essere completa e sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante; in caso di associazioni di imprese e/o consorzi non ancora formalmente costituiti, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento e/o consorzio.
Nel caso di sottoscrizione da parte di un procuratore generale o speciale, lo stesso deve dichiarare tale sua qualità, allegandone la documentazione a comprova.
L'offerta priva di sottoscrizione determina l'esclusione dalla presente procedura.

Art. 13 - ESCLUSIONE DALLA GARA E SOCCORSO ISTRUTTORIO

L'Ente escluderà i concorrenti in caso di mancato adempimento alle prescrizioni previste dal disciplinare e da altre disposizioni di legge vigenti.
Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio, in analogia a quanto previsto dall'art.101 del Codice dei contratti pubblici.
In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, il Comune assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.
In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara.
Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.
Eventuali dichiarazioni mendaci comportano l'esclusione dalla procedura con più ampia riserva di avviare i meglio visti e ritenuti procedimenti in sede amministrativa, civile, penale.

ART. 14 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Il criterio di scelta dell'aggiudicatario valuterà:
- il maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base di gara pari ad € 100,00 (cento/00) (oltre I.V.A. al 22%), per complessivi € 1.200,00 annui (oltre I.V.A. al 22%) (50 punti/100);
- le linee di indirizzo/progetto educativo presentato (50 punti/100) che terrà conto dei seguenti elementi caratterizzanti l'attività di micronido, destinazione d'uso a cui l'immobile è vincolato:
    a) Descrizione del modello pedagogico, del progetto educativo annuale e della programmazione educativa contenente obiettivi e risultati da raggiungere (specificare le attività educative e laboratoriali proposte);
    b) Modalità di utilizzo e suddivisione degli spazi della struttura, delle aule e dell'area esterna;
    c) Gestione della giornata, routine e pianificazione della giornata tipo, comprensiva della gestione del momento del pasto;
    d) Criteri gestionali ed approccio al periodo di inserimento ambientamento dei nuovi utenti

e) Monitoraggio del progetto educativo: proposta di modello di scheda bambino, descrizione del sistema per la valutazione degli obiettivi e delle attività, con dettaglio circa strumenti, indicatori e tempi di valutazione;
f) Modalità di adesione alla continuità 0-6 e Coordinamento Pedagogico Territoriale.

Le offerte non potranno essere inferiori al prezzo base indicato nel presente disciplinare.
Non sono ammesse offerte parziali, indeterminate o condizionate.
L'aggiudicatario, al momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente disciplinare; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di non voler stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando, l'amministrazione avrà la facoltà di aggiudicare la concessione al migliore offerente che segue in graduatoria.

ART. 15 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle offerte, amministrativa, economica e progettuale, sarà svolta da un seggio di gara presieduto dal Dirigente del Dipartimento Istruzione-Cultura-Sport-Assistenza Tempo libero.
Si precisa che non si provvederà all'apertura dell'offerta che non risulti pervenuta con le modalità di presentazione dell'offerta di cui sopra ed entro il termine fissato nel bando di gara, sul quale non vi sia l'indicazione della procedura.
Si perverrà all'aggiudicazione della concessione secondo la seguente procedura:
a) nella seduta pubblica del **giorno 20 agosto 2025 alle ore 10,00** presso la sala riunioni del Dipartimento Istruzione-Cultura-Sport-Assistenza Tempo liberto del Comune di Mondovì - Corso Satuto n. 13, Ingresso passerella Gherbiana - 2° piano, il seggio di gara procederà, previa verifica del regolare invio delle offerte nei tempi e con le modalità indicate nel presente bando di gara, alla valutazione delle offerte amministrative e alla verifica della completezza e regolarità della documentazione;
b) i concorrenti che risulteranno non aver presentato la documentazione richiesta saranno esclusi dalla gara, salvo quanto previsto dall'art. 13 in materia di soccorso istruttorio;
c) lo stesso giorno **20 agosto 2025**, a conclusione positiva delle operazione di verifica della documentazione amministrativa, in seduta pubblica, il seggio di gara procederà:
   - a dare comunicazione delle ditte ammesse alla gara;
   - alla lettura dell'offerta economica;
   - alla lettura della proposta progettuale;
   - a stilare la graduatoria sulla base dei criteri indicati nel presente disciplinare;
d) in caso di applicazione del soccorso istruttorio di cui al precedente art. 13, o in caso sussista qualsiasi altro motivo in base al quale il seggio ritenga necessario rinviare la seduta relativa all'apertura della busta contenente l'offerta economica, il R.U.P. provvederà a comunicare ai concorrenti la data e l'orario in cui si terrà la seduta prevista al precedente punto c), esclusivamente a mezzo PEC o e-mail ordinaria.

In caso di parità di punteggio, si procederà alla proposta di aggiudicazione mediante sorteggio.
Chiunque è ammesso ad assistere alle sedute di gara pubbliche in quanto trattasi di svolgimento di attività procedimentale volta all'individuazione di un contraente con il quale addivenire alla stipula del contratto.
Dell'aggiudicazione della gara sarà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune.
I rappresentanti degli operatori economici partecipanti possono altresì, durante lo svolgimento delle operazioni di gara, intervenire facendo apporre le loro eventuali dichiarazioni a verbale.

Essi devono comunque chiedere preventivamente la parola al presidente del seggio di gara, il quale la concederà in modo compatibile con lo svolgimento delle operazioni di gara e quando lo riterrà opportuno.

ART. 16 – AGGIUDICAZIONE, STIPULA CONTRATTO, SPESE CONTRATTUALI

Sulla base delle risultanze delle operazioni della procedura di gara e all'esito positivo del controllo in ordine al possesso dei requisiti previsti dall'art. 10 del presente disciplinare, il Dirigente del Dipartimento Istruzione-Cultura-Assistenza-Sport e Tempo Libero, con propria determinazione provvederà all'approvazione dei verbali di gara e all'aggiudicazione della concessione.
Il provvedimento di aggiudicazione verrà comunicato a tutti i concorrenti a mezzo PEC.
Il Comune potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché conveniente e idonea in relazione all'oggetto della concessione.
Il Comune, in ogni caso, si riserva la facoltà di non addivenire ad aggiudicazione.
Il Comune non riconoscerà alcun rimborso o compenso per la presentazione dell'offerta.
Il contratto conseguente alla presente procedura di gara sarà stipulato in forma pubblica amministrativa.
Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, ivi comprese quelle di registrazione e di bollo, sono a carico del concessionario. La presente concessione d'uso è sottoposta a registrazione ai sensi dell'art. 5 secondo comma della tariffa, parte I del D.P.R. 26/04/1986 n. 131.

ART. 17 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare, le parti faranno riferimento alla documentazione di gara ed alle norme e disposizioni indicate al precedente art. 5, per quanto applicabili.

Mondovì, 18/07/2025

IL DIRIGENTE
dott. Diego Sgarlato

Sgarlato
Diego
18.07.2025
12:05:57
GMT+01:00