

AVVISO PUBBLICO

PROCEDURA APERTA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE COMUNALE UBICATO NEL PLESSO SCOLASTICO “POLISPORT”, TRA VIA ISONZO E VIA G. FAVA, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE ESCLUSIVA AD ASILO NIDO

Art. 1 – Amministrazione procedente e presupposti della procedura

Il Comune di Palazzolo Acreide, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 25.08.2026, dichiarata immediatamente esecutiva, intende procedere, mediante procedura aperta ad evidenza pubblica, all'individuazione del soggetto cui locare a titolo oneroso l'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico denominato “Polisport”, tra via Isonzo e via G. Fava, con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido.

La procedura, organizzata in forma aperta al fine di garantire massima trasparenza nel processo selettivo del conduttore, è svolta nel rispetto dei principi applicabili ai contratti attivi della Pubblica Amministrazione e, in particolare, dei principi di concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità, trasparenza, proporzionalità e accesso al mercato.

Art. 2 – Natura e oggetto della procedura

La presente procedura ha ad oggetto esclusivamente la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale, con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido.

La procedura non costituisce affidamento, appalto o concessione da parte del Comune del servizio di Asilo Nido, che dovrà obbligatoriamente essere avviato dal conduttore dopo la stipula del contratto di locazione.

Il Comune non acquista dal conduttore alcun servizio o prestazione e non assume alcun obbligo di finanziamento, integrazione, copertura o garanzia dei costi derivanti dall'esercizio dell'attività ivi compreso quello relativo al completamento delle attrezzature e degli arredi ritenuti necessari all'avvio e gestione del servizio di asilo nido – che sarà a carico del conduttore, nonché quello riguardante l'accredito della struttura presso gli enti competenti ove ritenuto necessario.

Il conduttore eserciterà l'attività in piena autonomia organizzativa, gestionale, economica e finanziaria e a proprio esclusivo rischio, intrattenendo direttamente con gli utenti ogni rapporto contrattuale ed economico.

I criteri qualitativi previsti dal presente Avviso sono finalizzati esclusivamente a consentire all'Amministrazione di selezionare, oltre che sotto il profilo economico, una proposta seria, qualificata e idonea ad assicurare l'effettiva, stabile e corretta utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione vincolata, senza che ciò comporti assunzione da parte del Comune della titolarità o della gestione del servizio.

Si rappresenta che l'asilo nido ha il precipuo compito istituzionale di erogare un servizio educativo e sociale per bambini, al fine di concorrere con le famiglie alla loro crescita e formazione, nel quadro di una politica per la prima infanzia ed a garanzia del diritto all'educazione, nel rispetto dell'identità individuale e culturale. L'asilo nido o micro nido costituisce, inoltre, servizio di conciliazione dei tempi di vita e di lavoro delle famiglie, quale strumento a supporto di una migliore organizzazione dei nuclei familiari.

Fermo restando che il Comune non assume la titolarità né procede all'affidamento del servizio, il conduttore, nell'esercizio autonomo dell'attività, dovrà assicurare il rispetto di tutti gli standard e delle prestazioni minime richiesti dalla vigente normativa statale e regionale per le strutture destinate ad Asilo Nido. In tale quadro, dovranno essere assicurati, durante la permanenza dei bambini nella struttura, i servizi di igiene, il servizio di mensa, il servizio di cure e sorveglianza continuative dei bambini, il tempo riposo in spazio adeguatamente attrezzato, lo svolgimento del progetto educativo che preveda attività educative ed attività ludico-espressive, attività ricreative di grandi gruppi, attività laboratoriali e di prima alfabetizzazione.

Art. 3 – Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della locazione è ubicato nel plesso scolastico denominato "Polisport", tra via Isonzo e via G. Fava, ed è censito nel N.C.E.U. al foglio n. 14, particella n. 35, come meglio individuato nella documentazione catastale e planimetrica agli atti.

L'immobile è stato interessato dall'intervento denominato "Lavori di riconversione dell'edificio scolastico di via Isonzo, strumentalmente funzionale, da destinare ad Asilo Nido", finanziato nell'ambito del PNRR – Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1 – CUP I13C24000240006.

I lavori risultano ultimati e collaudati.

Sono in fase di esecuzione le procedure concernenti la fornitura degli arredi, affidate al Comune di Floridia quale Comune capofila.

Gli arredi acquisiti nell'ambito della predetta procedura saranno destinati alla struttura secondo le condizioni derivanti dagli atti di finanziamento e di acquisizione.

Art. 4 – Vincolo di destinazione e obblighi PNRR

Costituisce condizione essenziale e inderogabile della locazione la destinazione dell'immobile esclusivamente ad Asilo Nido per la prima infanzia, fascia di età 0-3 anni, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente. Si precisa che la struttura è stata progettata per un numero massimo di 24 bambini ed alcuni ambienti sono in condivisione con la parte di immobile destinato a scuola dell'infanzia (Plesso "Polisport").

Il conduttore non potrà modificare, neppure parzialmente o temporaneamente, la predetta destinazione.

La locazione mediante la presente procedura è effettuata nel rispetto delle finalità, degli obblighi e dei vincoli derivanti dal finanziamento PNRR – Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1 – CUP I13C24000240006.

Il conduttore sarà pertanto tenuto, per quanto di propria competenza, al rispetto delle prescrizioni derivanti dagli atti di finanziamento applicabili alla fase di utilizzazione dell'immobile.

Potranno essere svolte esclusivamente attività accessorie strettamente funzionali alla destinazione principale, purché compatibili con la normativa vigente, con i vincoli gravanti sull'immobile e con gli obblighi derivanti dal finanziamento PNRR.

La violazione del vincolo di destinazione costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione del contratto, fatta salva ogni ulteriore conseguenza prevista dalla legge, dal contratto e dagli atti relativi al finanziamento.

Art. 5 – Autonomia e responsabilità del conduttore

Il conduttore organizza ed esercita l'attività sotto la propria esclusiva responsabilità e a proprio rischio.

Sono a suo carico:

- l'organizzazione e la gestione dell'attività;
- l'individuazione e l'assunzione del personale necessario;
- il rispetto della normativa vigente in materia di servizi educativi per la prima infanzia;
- l'acquisizione e il mantenimento delle autorizzazioni, iscrizioni, accreditamenti, nulla osta, titoli e requisiti eventualmente prescritti;
- gli adempimenti in materia sanitaria, igienica, di sicurezza sui luoghi di lavoro e tutela dei minori;
- i rapporti contrattuali ed economici con gli utenti;
- il completamento degli arredi e delle attrezzature necessari allo svolgimento dell'attività e non compresi nella fornitura in fase di acquisizione, fermo quanto previsto dal successivo art. 7 in ordine alla destinazione degli stessi alla cessazione del rapporto;
- le spese per le utenze e i tributi relativi al servizio idrico e alla T.A.R.I.;
- ogni ulteriore adempimento necessario all'esercizio dell'attività.

Non sussiste personale uscente da assorbire o mantenere e non è prevista alcuna clausola sociale connessa alla presente procedura.

Art. 6 – Canone annuo e rialzo minimo

Il canone annuo posto a base della procedura è stabilito in € 11.300,00 (euro undicimilatrecento/00), oltre eventuali oneri fiscali se dovuti.

L'importo è stato determinato sulla base della relazione di stima predisposta dal Responsabile del IV Settore e trasmessa con nota prot. n. 11207 del 12.08.2026.

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento.

Il rialzo minimo rispetto al canone annuo posto a base della procedura è stabilito in € 500,00 annui.

Pertanto, non sono ammesse offerte economiche inferiori ad € 11.800,00 annui.

Non è richiesto che gli ulteriori rialzi siano formulati in multipli di € 500,00.

Art. 7 – Durata della locazione

La locazione avrà durata di anni sei, decorrenti dalla data indicata nel contratto, con rinnovazione per ulteriori sei anni secondo quanto previsto dagli artt. 27, 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ove applicabili al rapporto, salvo disdetta nei casi, nei termini e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Per tutta la durata del rapporto, compreso l'eventuale periodo di rinnovo, permane integralmente il vincolo di destinazione esclusiva dell'immobile ad Asilo Nido e devono essere rispettati gli obblighi e i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR applicabili all'utilizzazione dell'immobile.

È esclusa ogni diversa forma di proroga o rinnovo al di fuori di quanto previsto dalla normativa vigente.

Alla cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di locazione, l'immobile dovrà essere restituito in condizioni tali da consentirne la prosecuzione dell'utilizzazione secondo la destinazione vincolata ad Asilo Nido, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto.

Gli arredi e le attrezzature acquistati dal conduttore a propria cura e spese, necessari all'esercizio dell'attività e destinati stabilmente ad integrare le dotazioni della struttura, rimarranno, alla cessazione del rapporto, presso la struttura e saranno acquisiti, senza diritto del conduttore ad alcun indennizzo, rimborso o compenso, al patrimonio mobiliare del Comune.

A tal fine, il conduttore dovrà comunicare al Responsabile del IV Settore gli arredi e le attrezzature acquistati e destinati stabilmente alla struttura, ai fini della loro individuazione e registrazione in apposito elenco e dei conseguenti adempimenti inventariali di competenza.

Restano esclusi dalla predetta acquisizione i beni di consumo, i beni personali o strumentali propri dell'organizzazione del conduttore non destinati stabilmente ad integrare le dotazioni della struttura, nonché i beni detenuti dal conduttore a titolo di noleggio, leasing o ad altro titolo che non ne comporti la proprietà.

Art. 8 – Soggetti ammessi e requisiti

Possono partecipare alla procedura imprese individuali, società, cooperative, cooperative sociali, enti del Terzo settore e altri soggetti giuridici che possano legittimamente assumere la locazione e svolgere l'attività cui l'immobile è vincolato.

I concorrenti dovranno dichiarare:

- a) l'assenza di cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) l'assenza di situazioni di liquidazione giudiziale o altre situazioni incompatibili con l'assunzione delle obbligazioni derivanti dal contratto;
- c) la regolarità rispetto agli obblighi contributivi e fiscali, ove applicabili;
- d) l'accettazione integrale e incondizionata delle prescrizioni del presente Avviso;
- e) l'accettazione del vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido;
- f) l'impegno ad acquisire e mantenere tutti i titoli, requisiti e autorizzazioni necessari all'esercizio dell'attività;
- g) l'impegno a rispettare, per quanto di propria competenza, gli obblighi e i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR applicabili all'utilizzazione dell'immobile;
- h) di avere preso conoscenza delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni della locazione.

I concorrenti, dovranno, altresì, produrre l'attestazione rilasciata dal competente servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'avvenuta esecuzione del sopralluogo obbligatorio per la partecipazione.

Il possesso dei requisiti specificamente richiesti dalla normativa per l'esercizio dell'attività dovrà comunque sussistere prima dell'effettivo avvio dell'Asilo Nido.

Art. 9 – Esperienza specifica

Ai fini della valutazione sarà considerata l'esperienza direttamente maturata dal concorrente nella gestione di Asili Nido e/o servizi educativi per la prima infanzia rivolti alla fascia 0-3 anni.

Il concorrente dovrà indicare analiticamente al fine di consentire le necessarie verifiche ad opera della Commissione:

- i servizi svolti;
- i relativi periodi;
- le strutture presso le quali sono stati espletati;
- i soggetti pubblici o privati per conto dei quali sono stati svolti;

Art. 10 – Sopralluogo

I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo presso l'immobile, previo appuntamento con il IV Settore – Ufficio Tecnico.

Il sopralluogo è obbligatorio ed è finalizzato alla conoscenza delle caratteristiche e dello stato dei luoghi e alla formulazione consapevole della proposta di utilizzazione e delle eventuali migliorie.

Le modalità operative saranno comunicate dal competente ufficio.

Art. 11 – Modalità e documentazione da presentare

L'offerta dovrà pervenire al Comune di Palazzolo Acreide entro le **ore 13:00 del giorno 9 ottobre 2026**, secondo le modalità di seguito indicate:

A) Invio con plico mediante raccomandata. Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere idoneamente chiuso e sigillato, nonché controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà contenere al proprio interno n. 3 buste, a loro volta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente e rispettivamente denominate “Busta A – Documentazione amministrativa”, “Busta B – Proposta qualitativa” e “Busta C – Offerta economica”. Dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro le **ore 13:00 di giorno 9 ottobre 2026**.

L'indirizzo cui deve essere trasmesso il plico è il seguente: Comune di Palazzolo Acreide – Piazza del Popolo, 1 – 96010 Palazzolo Acreide (SR) – Ufficio Protocollo.

B) Invio del plico mediante consegna a mani. E' facoltà dei concorrenti la consegna a mano, entro il superiore termine del **9 ottobre 2026 ore 13:00**, del plico, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 08:30 alle ore 13:00, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Palazzolo Acreide, sito in Piazza del Popolo, 1 – Palazzolo Acreide (lato via Carlo Alberto).

In caso di consegna a mano il personale addetto rilascerà apposita ricevuta.

Considerato che i sigilli di ceralacca, a causa della loro vetrificazione, sollecitati da urti e pressioni, possono facilmente staccarsi, è opportuno utilizzare sistemi equipollenti, quali la sovrapposizione ai lembi di chiusura ed in corrispondenza del timbro dell'impresa e della firma del suo rappresentante, di strisce incollanti trasparenti, che impediscano qualsiasi manomissione.

Il plico, qualsivoglia sia la modalità di invio/trasmissione scelta dal concorrente, deve recare all'esterno le informazioni relative all'operatore economico concorrente (denominazione o ragione sociale, partita IVA e/o codice fiscale, indirizzo, numero di telefono, indirizzo di posta elettronica certificata, per le comunicazioni) e riportare la dicitura: **“Contiene documentazione per la partecipazione alla “Procedura aperta ad evidenza pubblica per la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico “Polisport”, tra via Isonzo e via Giuseppe Fava, con vincolo di destinazione esclusiva ad asilo nido.”**

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La documentazione dovrà essere articolata come segue:

A – Documentazione amministrativa

1. istanza di partecipazione, redatta preferibilmente utilizzando il modello Allegato 2 al presente Avviso. E' ammessa la presentazione in forma equivalente, purché contenente tutte le dichiarazioni e gli elementi richiesti dal presente Avviso;
2. dichiarazioni relative al possesso dei requisiti;
3. copia del documento di identità del sottoscrittore, ove necessario;
4. eventuale documentazione relativa ai poteri di rappresentanza;
5. attestazione dell'avvenuta effettuazione del sopralluogo obbligatorio, rilasciata dal competente servizio del IV Settore – Ufficio Tecnico;
6. ogni ulteriore documento richiesto dal presente Avviso.

B – Proposta qualitativa

La proposta dovrà contenere:

1. documentazione relativa all'esperienza specifica;
2. relazione sulla qualità, concretezza e stabilità della proposta di utilizzazione dell'immobile;
3. relazione sull'organizzazione funzionale e sulla valorizzazione degli spazi e delle dotazioni;
4. descrizione delle eventuali migliorie proposte.

C – Offerta economica

L'offerta dovrà contenere l'indicazione, in cifre e in lettere, del canone annuo offerto, comunque non inferiore ad € 11.800,00. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, prevale quello espresso in lettere.

Art. 12 – Criteri di valutazione

L'individuazione del conduttore avverrà sulla base della valutazione comparativa dell'offerta economica e degli elementi qualitativi strettamente connessi alla qualificazione del concorrente e alla concreta utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione vincolata.

Il punteggio massimo complessivo è pari a 100 punti, così ripartiti:

- A. Offerta economica: massimo 30 punti;
- B. Esperienza specifica: massimo 20 punti;
- C. Qualità, concretezza e stabilità della proposta di utilizzazione: massimo 20 punti;
- D. Organizzazione funzionale e valorizzazione degli spazi e delle dotazioni: massimo 15 punti;
- E. Migliorie: massimo 15 punti.

Le modalità di attribuzione dei punteggi sono specificate nella Griglia di valutazione allegata al presente Avviso (Allegato 1).

Art. 13 – Offerta economica

All'offerta economica sono attribuiti massimo 30 punti.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio assume rilievo il rialzo effettivamente offerto rispetto al canone base, tenuto, comunque, conto di quanto previsto all'art. 11.

Al concorrente che avrà offerto il maggiore rialzo saranno attribuiti 30 punti.

Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio secondo la formula:

$P = 30 \times (R/R_{\max})$, dove:

- P = punteggio attribuito al singolo concorrente;
- R = rialzo annuo offerto dal concorrente rispetto al canone base di € 11.300,00;
- R_{max} = maggiore rialzo annuo offerto tra tutti i concorrenti ammessi.

Il risultato sarà arrotondato alla seconda cifra decimale.

Art. 14 – Valutazione qualitativa

I restanti 70 punti saranno attribuiti secondo la Griglia allegata.

I criteri qualitativi sono riferiti alla qualificazione ed esperienza del concorrente e alle caratteristiche della proposta di utilizzazione e valorizzazione dell'immobile.

Non saranno attribuiti punteggi autonomi al personale da impiegare e non sarà valutato un progetto pedagogico-educativo quale prestazione richiesta dal Comune, non costituendo la presente procedura affidamento del servizio di Asilo Nido.

Per i criteri C, D ed E la Commissione attribuirà collegialmente e direttamente il punteggio previsto dalla Griglia, senza applicazione di coefficienti, medie o formule di trasformazione del giudizio.

Art. 15 – Migliorie

Potranno essere proposte migliorie dell'immobile, delle pertinenze o delle dotazioni, purché direttamente funzionali alla migliore utilizzazione dello stesso secondo la destinazione vincolata.

Le migliorie dovranno:

- essere integralmente a carico del concorrente;
- essere concretamente realizzabili;
- essere compatibili con la destinazione dell'immobile;
- non interferire con gli obblighi e i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR;
- non comportare oneri per il Comune;
- essere preventivamente autorizzate dagli uffici comunali competenti, ove necessaria autorizzazione.

L'attribuzione di un punteggio alle migliorie non costituisce autorizzazione alla loro realizzazione, che dovrà essere rilasciata prima della loro esecuzione.

Art. 16 – Commissione e svolgimento della procedura

La valutazione sarà effettuata da apposita Commissione nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La Commissione procederà, previa dichiarazione dell'assenza di conflitti di interesse e di cause di incompatibilità da parte di ogni suo membro:

1. alla verifica della documentazione amministrativa e dell'ammissibilità dei concorrenti;
2. alla valutazione delle proposte qualitative;
3. all'apertura e alla valutazione delle offerte economiche;
4. alla formazione della graduatoria finale.

L'Amministrazione si riserva di richiedere chiarimenti sulla documentazione presentata, nel rispetto della parità di trattamento e senza consentire modificazioni sostanziali dell'offerta.

Art. 17 – Graduatoria ed esito finale

La graduatoria sarà formata sulla base della somma dei punteggi attribuiti all'offerta economica e agli ulteriori criteri di valutazione.

La locazione sarà proposta in favore del concorrente che avrà conseguito il maggiore punteggio complessivo.

In caso di parità del punteggio complessivo sarà preferito il concorrente che avrà conseguito il maggiore punteggio relativo all'offerta economica.

In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio pubblico, previa comunicazione agli interessati.

L'Amministrazione potrà procedere all'individuazione del conduttore anche in presenza di una sola offerta valida, purché la stessa sia ritenuta ammissibile.

L'individuazione del conduttore a seguito dell'esito della procedura non equivale alla stipulazione del contratto, né la sostituisce e resta, comunque, subordinata alla verifica delle dichiarazioni rese e dei requisiti prescritti.

Art. 18 – Obblighi derivanti dal PNRR

Il conduttore è tenuto a rispettare, per quanto applicabili alla fase di utilizzazione dell'immobile e per quanto di propria competenza, gli obblighi e i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR – Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1 – CUP I13C24000240006.

Resta fermo, in particolare, l'obbligo di mantenere la struttura effettivamente destinata ad Asilo Nido per l'intera durata del rapporto.

Le eventuali prescrizioni contenute negli atti di finanziamento applicabili al conduttore saranno recepite nel contratto.

Art. 19 – Consegna dell'immobile e avvio dell'attività

La consegna dell'immobile avverrà mediante apposito verbale sottoscritto, per l'Ente, dal Responsabile del IV Settore.

L'effettivo avvio dell'attività di Asilo Nido resta subordinato al possesso di tutti i requisiti e all'acquisizione di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

La partecipazione alla presente procedura, l'esito favorevole della stessa e la stipulazione della locazione non costituiscono né sostituiscono alcuna autorizzazione amministrativa necessaria all'esercizio dell'attività.

L'individuazione del conduttore all'esito della procedura e la successiva stipulazione del contratto restano, altresì, subordinate alla verifica, da parte degli uffici comunali rispettivamente competenti, della permanenza delle condizioni tecnico-patrimoniali, amministrative e di quelle derivanti dal finanziamento PNRR necessarie alla consegna e all'utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione prevista.

Art. 20 – Manutenzione, utenze e spese

Gli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria saranno disciplinati nel contratto secondo la normativa applicabile e tenuto conto della natura e delle caratteristiche dell'immobile.

Sono a carico del conduttore le utenze, i consumi e gli oneri connessi all'ordinario utilizzo dell'immobile, i tributi (TARI, servizio idrico).

È vietata qualsiasi modifica strutturale dell'immobile senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale e senza l'acquisizione degli eventuali titoli prescritti dalla legge.

Art. 21 – Garanzie e assicurazioni

Prima della stipulazione del contratto, il soggetto individuato come vincitore all'esito della procedura dovrà prestare idonea garanzia per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali nella misura e secondo le modalità che saranno indicate nel contratto.

Prima dell'avvio dell'attività dovrà inoltre essere prodotta idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e per i rischi connessi all'utilizzazione dell'immobile e all'attività esercitata.

Art. 22 – Cessione e sublocazione

È vietata la cessione del contratto, nonché la sublocazione totale o parziale dell'immobile, pena la risoluzione del contratto, fatta salva ogni ulteriore azione a tutela dell'Ente.

Art. 23 – Risoluzione

Costituiscono grave inadempimento, tra l'altro:

- il mutamento della destinazione dell'immobile;
- l'esercizio dell'attività in assenza dei titoli necessari;
- il mancato pagamento del canone nei termini contrattualmente stabiliti;
- la cessione o sublocazione di cui all'art. 22;
- la perdita dei requisiti necessari a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- la mancata realizzazione, senza giustificato motivo, degli elementi della proposta qualitativa espressamente assunti come obbligazioni contrattuali;
- la realizzazione di interventi o migliorie non autorizzati;
- il mancato rispetto, senza giustificato motivo, dei termini per l'avvio dell'attività indicati nell'offerta e successivamente recepiti nel contratto e/o nel verbale di consegna dell'immobile;
- gravi o reiterate violazioni degli obblighi e dei vincoli PNRR applicabili.

Resta salva ogni ulteriore causa di risoluzione prevista dalla legge e dal contratto.

Art. 24 – Pubblicità e trattamento dei dati

Il presente Avviso e i relativi allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line e nella competente sezione di Amministrazione Trasparente del sito istituzionale del Comune di Palazzolo Acreide, nonché mediante ogni ulteriore forma di pubblicità ritenuta utile ad assicurare adeguata conoscibilità e partecipazione.

I dati personali acquisiti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e ai successivi adempimenti, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente.

Art. 25 – Responsabile del procedimento e informazioni

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Massimiliano Caligiore.

Per informazioni e sopralluoghi gli interessati potranno rivolgersi agli uffici comunali competenti secondo le modalità pubblicate sul sito istituzionale.

Art. 26 – Disposizioni finali

L'Amministrazione si riserva, con provvedimento motivato e nei limiti consentiti dalla legge, di sospendere, revocare o non concludere la procedura qualora sopravvengano ragioni di pubblico interesse, impedimenti concernenti la disponibilità o utilizzabilità dell'immobile ovvero prescrizioni derivanti dagli atti di finanziamento PNRR.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso si applicano, in quanto compatibili con la natura del rapporto, le disposizioni civilistiche in materia di locazione, la disciplina dei contratti attivi della Pubblica Amministrazione, il R.D. n. 2440/1923, il R.D. n. 827/1924, i principi richiamati dall'art. 13 del D.Lgs. n. 36/2023 e le altre disposizioni vigenti applicabili.

Palazzolo Acreide, 26.08.2026

Il Responsabile del I Settore
Dott. Massimiliano Caligiore

ALLEGATO 1.

GRIGLIA DI VALUTAZIONE

Procedura aperta ad evidenza pubblica per la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico “Polisport”, tra via Isonzo e via G. Fava, con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido.

Punteggio Massimo Complessivo: 100 Punti

A – OFFERTA ECONOMICA – MAX 30 PUNTI

Il canone annuo posto a base della procedura è pari ad € 11.300,00.

Il rialzo minimo è stabilito in € 500,00 annui.

Sono pertanto ammesse esclusivamente offerte economiche pari o superiori ad € 11.800,00 annui.

Non è richiesto che gli ulteriori rialzi siano formulati in multipli di € 500,00.

Al concorrente che avrà offerto il maggiore rialzo rispetto al canone annuo posto a base della procedura saranno attribuiti 30 punti.

Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio secondo la seguente formula:

$$P = 30 \times (R / R_{\max})$$

dove:

- P = punteggio attribuito al concorrente;
- R = rialzo annuo offerto dal concorrente rispetto al canone base di € 11.300,00;
- R_{max} = maggiore rialzo annuo offerto tra tutti i concorrenti ammessi.

Il risultato sarà arrotondato alla seconda cifra decimale.

B – ESPERIENZA SPECIFICA – MAX 20 PUNTI

Sarà valutata esclusivamente l'esperienza direttamente maturata dal concorrente nella gestione di Asili Nido e/o servizi educativi per la prima infanzia rivolti alla fascia di età 0-3 anni.

Esperienza specifica maturata Punti

Fino a 2 anni	5
Oltre 2 anni e fino a 5 anni	10
Oltre 5 anni e fino a 8 anni	15
Oltre 8 anni	20

Il concorrente dovrà indicare analiticamente i servizi svolti, i relativi periodi, le strutture presso le quali l'esperienza è stata maturata e i soggetti pubblici o privati per conto dei quali gli stessi sono stati svolti, in modo da consentirne la verifica.

I periodi di esperienza contemporaneamente maturati presso più strutture non sono cumulabili ai fini del calcolo della durata complessiva.

C – QUALITÀ, CONCRETEZZA E STABILITÀ DELLA PROPOSTA DI UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE – MAX 20 PUNTI

La valutazione è riferita esclusivamente alle caratteristiche della proposta di utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione vincolata ad Asilo Nido e non costituisce valutazione di un progetto pedagogico-educativo o delle modalità di organizzazione del servizio.

C.1 – Concretezza e realizzabilità del programma di avvio – max 5 punti

Valutazione	Punti
Assente o non valutabile	0
Generico	1
Parzialmente definito	2
Sufficientemente chiaro e attuabile	3
Completo, chiaro e realistico	4
Particolarmente completo, puntuale e attuabile	5

Ai fini del presente sottocriterio sarà valutato: il grado di concretezza e di definizione delle modalità e dei tempi previsti per rendere effettivamente operativa la struttura secondo la destinazione vincolata ad Asilo Nido, tenendo conto, in particolare, della chiarezza delle fasi di avvio indicate dal concorrente, della relativa tempistica, degli adempimenti preliminari individuati e della complessiva realizzabilità del programma proposto.

Non saranno oggetto di valutazione il progetto pedagogico-educativo, le metodologie educative, il numero o le caratteristiche del personale da impiegare o altri elementi propri dell'organizzazione del servizio.

C.2 – Effettività dell'utilizzazione della struttura – max 5 punti

Valutazione	Punti
Assente o non valutabile	0
Molto limitata	1
Parziale	2
Sufficientemente continuativa	3
Ampia e continuativa	4
Particolarmente ampia, continuativa e funzionale	5

Ai fini del presente sottocriterio sarà valutato: il grado di effettività e continuità dell'utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione ad Asilo Nido, avuto riguardo al periodo annuale di apertura della struttura, al numero di giorni di apertura e alle fasce orarie di utilizzazione, nonché alla capacità della proposta di evitare utilizzi meramente occasionali, discontinui o significativamente ridotti dell'immobile.

La valutazione riguarda esclusivamente l'intensità e la continuità dell'utilizzazione del bene comunale e non comporta la determinazione da parte del Comune degli orari di erogazione del servizio né l'assunzione della titolarità della relativa organizzazione.

C.3 – Stabilità della proposta – max 5 punti

Valutazione	Punti
Nessun elemento utile	0
Elementi molto generici	1
Elementi parzialmente adeguati	2
Elementi sufficienti	3
Elementi concreti e adeguati	4
Elementi particolarmente solidi e concreti	5

Ai fini del presente sottocriterio sarà valutato: il grado di concretezza degli elementi rappresentati dal concorrente idonei a comprovare la capacità di assicurare una utilizzazione stabile e non meramente occasionale dell'immobile per la destinazione prevista, tenendo conto dell'esperienza organizzativa complessiva del soggetto, della continuità temporale prospettata per l'utilizzazione della struttura e degli ulteriori elementi oggettivi indicati nella proposta che ne evidenzino l'affidabilità e la stabilità nel tempo.

Non è richiesto un piano economico-finanziario proprio delle concessioni di servizi e la valutazione effettuata dalla Commissione non costituisce verifica o garanzia da parte del Comune della sostenibilità economico-finanziaria dell'attività esercitata dal conduttore, il cui rischio rimane integralmente a carico di quest'ultimo.

C.4 – Fruibilità della struttura da parte delle famiglie – max 5 punti

Valutazione	Punti
Nessuna soluzione ulteriore	0
Scarsamente significativa	1
Utilità limitata	2
Adeguate	3
Particolarmente funzionale	4
Di particolare utilità e ampiezza	5

Ai fini del presente sottocriterio sarà valutato: il grado di fruibilità della struttura da parte delle famiglie desumibile dalle modalità di utilizzazione dell'immobile proposte dal concorrente, con particolare riguardo all'ampiezza temporale della fruibilità, alla flessibilità delle fasce di utilizzazione della struttura e ad eventuali ulteriori soluzioni organizzative direttamente incidenti sulla possibilità di fruire concretamente dell'immobile destinato ad Asilo Nido.

La valutazione non riguarda le tariffe applicate agli utenti, i criteri di ammissione, il contenuto pedagogico-educativo dell'attività, l'organizzazione o la consistenza del personale, né comporta l'imposizione da parte del Comune di livelli o modalità di erogazione propri di un servizio pubblico affidato dall'Ente.

I sottocriteri di cui alla presente lettera C sono finalizzati esclusivamente a valutare la concretezza, l'effettività, la stabilità e la fruibilità della proposta di utilizzazione del bene comunale secondo la destinazione vincolata. La relativa valutazione non comporta alcuna ingerenza del Comune nell'autonoma organizzazione dell'attività di Asilo Nido da parte del conduttore e non determina la qualificazione della procedura quale affidamento, appalto o concessione del servizio.

D – ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DELLE DOTAZIONI – MAX 15 PUNTI

Saranno considerate la razionale utilizzazione degli ambienti, la valorizzazione degli spazi interni ed esterni, la funzionalità nell'utilizzo degli arredi e delle dotazioni, la conservazione del patrimonio comunale e la compatibilità delle soluzioni proposte con la destinazione dell'immobile e con i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR.

Valutazione	Punti
--------------------	--------------

Assente o scarsa	0
Scarsa	3
Sufficiente	6
Discreta	9
Buona	12
Ottima	15

La valutazione riguarda esclusivamente le modalità di utilizzazione e valorizzazione del bene, degli spazi e delle relative dotazioni.

Non sono valutati il progetto pedagogico-educativo, l'organizzazione del personale o le metodologie educative.

E – MIGLIORIE – MAX 15 PUNTI

Saranno valutate le eventuali migliorie dell'immobile, delle pertinenze o delle dotazioni proposte dal concorrente, purché direttamente funzionali alla migliore utilizzazione del bene secondo la destinazione vincolata.

Valutazione	Punti
--------------------	--------------

Nessuna o non valutabile	0
Scarsa utilità	3
Utilità limitata	6
Apprezzabile utilità	9
Significativa utilità	12
Particolare utilità, qualità e durevolezza	15

Le migliorie devono:

- essere a totale carico del concorrente;
- non comportare alcun onere per il Comune;
- essere concretamente realizzabili;
- essere funzionali alla destinazione dell'immobile;
- essere compatibili con le caratteristiche del bene e con i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR.

L'attribuzione del punteggio non costituisce autorizzazione alla realizzazione delle migliorie, che rimane subordinata alla preventiva autorizzazione degli uffici comunali competenti e all'acquisizione degli eventuali titoli previsti dalla normativa vigente.

MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Il punteggio relativo al criterio A – Offerta economica è determinato mediante l'applicazione della formula prevista nella presente Griglia.

Il punteggio relativo al criterio B – Esperienza specifica è attribuito sulla base della durata dell'esperienza documentata o dichiarata e successivamente verificabile, secondo le fasce predeterminate.

Per i criteri C, D ed E, la Commissione attribuisce collegialmente e direttamente il punteggio corrispondente al livello di valutazione previsto dalla presente Griglia.

Non si applicano coefficienti, medie tra i giudizi dei singoli componenti o formule di trasformazione del giudizio.

Il punteggio attribuito è riportato nel verbale della Commissione.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Criterio	Punteggio massimo
A – Offerta economica	30
B – Esperienza specifica	20
C – Qualità, concretezza e stabilità della proposta di utilizzazione	20
D – Organizzazione funzionale e valorizzazione degli spazi e delle dotazioni	15
E – Migliorie	15
TOTALE	100

ALLEGATO 2

MODELLO DI ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONI

Procedura aperta ad evidenza pubblica per la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico "polisport", tra via isonzo e via g. fava, con vincolo di destinazione esclusiva ad asilo nido.

Al Comune di Palazzolo Acreide
I Settore
Piazza del Popolo n. 1
96010 Palazzolo Acreide (SR)

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a a _____ il _____

Codice fiscale _____

residente in _____ Prov. _____

Via/Piazza _____ n. _____

in qualità di:

☐ titolare ☐ legale rappresentante
☐ altro soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza

del seguente soggetto:

Denominazione/Ragione sociale _____

Forma giuridica _____

con sede legale in _____

Via/Piazza _____ n. _____

Codice fiscale _____

Partita IVA _____

Telefono _____

PEC _____

E-mail _____

eventuale iscrizione al Registro delle Imprese/REA _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura aperta ad evidenza pubblica per la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico "Polisport", tra via Isonzo e via G. Fava, con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido, indetta dal Comune di Palazzolo Acreide.

A tal fine, consapevole delle responsabilità e delle conseguenze previste dalla normativa vigente in caso di dichiarazioni false o mendaci e della decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA

- 1.** di poter legittimamente assumere la locazione dell'immobile oggetto della procedura e svolgere l'attività cui lo stesso è vincolato;
- 2.** che nei propri confronti e, ove applicabile, nei confronti del soggetto rappresentato, non sussistono cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 3.** che il soggetto rappresentato non si trova in stato di liquidazione giudiziale né in altre situazioni incompatibili con l'assunzione delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione;
- 4.** di essere in regola con gli obblighi contributivi e fiscali, ove applicabili;
- 5.** di avere preso piena e completa conoscenza dell'Avviso pubblico e della relativa Griglia di valutazione e di accettarne integralmente e incondizionatamente tutte le disposizioni, prescrizioni, condizioni e obblighi;
- 6.** di avere piena conoscenza della natura della procedura e di essere consapevole che essa ha ad oggetto esclusivamente la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale e non costituisce affidamento, appalto o concessione da parte del Comune del servizio di Asilo Nido;
- 7.** di essere consapevole che il Comune non acquisterà dal conduttore alcun servizio o prestazione e non assumerà alcun obbligo di finanziamento, integrazione, copertura o garanzia dei costi derivanti dall'esercizio dell'attività;
- 8.** di accettare espressamente che l'organizzazione e la gestione dell'attività saranno svolte dal conduttore in piena autonomia organizzativa, gestionale, economica e finanziaria e a proprio esclusivo rischio, intrattenendo direttamente con gli utenti i relativi rapporti contrattuali ed economici;
- 9.** di accettare quale condizione essenziale e inderogabile della locazione il vincolo di destinazione esclusiva dell'immobile ad Asilo Nido per la prima infanzia, fascia di età 0-3 anni, per tutta la durata del rapporto, compreso l'eventuale periodo di rinnovo, impegnandosi a non modificarne, neppure parzialmente o temporaneamente, la destinazione;
- 10.** di essere consapevole che la violazione del predetto vincolo di destinazione costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione del contratto, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge, dal contratto e dagli atti relativi al finanziamento PNRR;
- 11.** di impegnarsi a rispettare, per quanto di propria competenza, le prescrizioni, gli obblighi e i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR – Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1 – CUP I13C24000240006, applicabili alla fase di utilizzazione dell'immobile;

12. di impegnarsi ad acquisire e mantenere, sotto la propria esclusiva responsabilità e per tutto il periodo in cui risultino necessari, tutti i requisiti, titoli, autorizzazioni, iscrizioni, accreditamenti, nulla osta e ogni altro atto eventualmente prescritto dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di Asilo Nido;
13. di essere consapevole che il possesso dei requisiti specificamente richiesti dalla normativa per l'esercizio dell'attività dovrà comunque sussistere prima dell'effettivo avvio dell'Asilo Nido;
14. di impegnarsi al rispetto della normativa vigente in materia di servizi educativi per la prima infanzia, nonché degli adempimenti in materia sanitaria, igienica, di sicurezza sui luoghi di lavoro e di tutela dei minori;
15. di essere consapevole che l'individuazione e l'assunzione del personale necessario allo svolgimento dell'attività sono poste a esclusivo carico e responsabilità del conduttore e che, in relazione alla presente procedura, non sussiste personale uscente da assorbire o mantenere né è prevista alcuna clausola sociale;
16. di avere preso conoscenza delle caratteristiche dell'immobile, delle condizioni della locazione e delle relative modalità di utilizzazione;
17. di avere effettuato, prima della presentazione dell'offerta, il sopralluogo obbligatorio previsto dall'art. 10 dell'Avviso pubblico e di allegare alla documentazione amministrativa la relativa attestazione rilasciata dal competente servizio del IV Settore – Ufficio Tecnico;
18. di avere acquisito, anche mediante il predetto sopralluogo, gli elementi conoscitivi necessari per formulare consapevolmente la propria proposta e la propria offerta, assumendo ogni conseguente valutazione di propria competenza in ordine all'utilizzazione dell'immobile;
19. di essere a conoscenza che l'immobile è stato interessato dall'intervento denominato **“Lavori di riconversione dell'edificio scolastico di via Isonzo, strumentalmente funzionale, da destinare ad Asilo Nido”**, finanziato nell'ambito del PNRR – Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1 – CUP I13C24000240006;
20. di essere a conoscenza che sono in fase di esecuzione le procedure concernenti la fornitura degli arredi affidate al Comune di Floridia quale Comune capofila e che gli arredi acquisiti nell'ambito della predetta procedura saranno destinati alla struttura secondo le condizioni derivanti dagli atti di finanziamento e di acquisizione;
21. di assumere a proprio carico il completamento degli arredi e delle attrezzature necessari allo svolgimento dell'attività e non compresi nella fornitura in fase di acquisizione, secondo quanto previsto dall'Avviso pubblico;
22. di accettare che gli arredi e le attrezzature acquistati dal conduttore a propria cura e spese, necessari all'esercizio dell'attività e destinati stabilmente ad integrare le dotazioni della struttura, rimangono, alla cessazione del rapporto, presso la struttura e siano acquisiti, senza diritto ad alcun indennizzo, rimborso o compenso, al patrimonio mobiliare del Comune, secondo quanto previsto dall'Avviso pubblico;
23. di impegnarsi a comunicare al Responsabile del IV Settore gli arredi e le attrezzature acquistati e destinati stabilmente alla struttura, ai fini della loro individuazione e registrazione nell'apposito elenco e dei conseguenti adempimenti inventariali di competenza;
24. di prendere atto che restano esclusi dalla predetta acquisizione i beni di consumo, i beni personali o strumentali propri dell'organizzazione del conduttore non destinati stabilmente ad

integrare le dotazioni della struttura, nonché i beni detenuti a titolo di noleggio, leasing o ad altro titolo che non ne comporti la proprietà;

25. di assumere a proprio carico le spese per le utenze e i tributi relativi al servizio idrico e alla T.A.R.I., secondo quanto stabilito nell'Avviso e nel successivo contratto;

26. di essere consapevole che le eventuali migliorie proposte in sede di procedura, ancorché valutate ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, non si intendono autorizzate per effetto dell'individuazione quale conduttore, restando la loro eventuale realizzazione subordinata alla preventiva autorizzazione degli uffici comunali competenti e all'acquisizione degli eventuali titoli previsti dalla normativa vigente;

27. di essere consapevole che l'individuazione quale conduttore e la successiva stipulazione del contratto non costituiscono autorizzazione all'esercizio dell'attività di Asilo Nido, il cui effettivo avvio rimane subordinato al possesso dei requisiti e all'acquisizione delle autorizzazioni, titoli, nulla osta e altri atti eventualmente prescritti dalla normativa vigente;

28. di essere consapevole che l'individuazione del conduttore e la successiva stipulazione restano subordinate alle verifiche previste dall'Avviso, comprese quelle demandate agli uffici comunali rispettivamente competenti in ordine alla permanenza delle condizioni tecnico-patrimoniali, amministrative e di quelle derivanti dal finanziamento PNRR necessarie alla consegna e all'utilizzazione dell'immobile;

29. di accettare che la consegna dell'immobile avvenga mediante apposito verbale sottoscritto, per l'Ente, dal Responsabile del IV Settore;

30. di essere consapevole che la locazione avrà durata di anni sei, con rinnovazione per ulteriori sei anni secondo quanto previsto dagli artt. 27, 28 e 29 della legge n. 392/1978, ove applicabili al rapporto, secondo quanto stabilito nell'Avviso;

31. di impegnarsi, alla cessazione per qualsiasi causa del rapporto, a restituire l'immobile in condizioni tali da consentirne la prosecuzione dell'utilizzazione secondo la destinazione vincolata ad Asilo Nido, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto;

32. di autorizzare il Comune di Palazzolo Acreide ad effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese e ad acquisire presso le competenti Amministrazioni le informazioni e la documentazione necessarie alla verifica dei requisiti dichiarati, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla normativa vigente;

33. di impegnarsi a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione dei dati e delle circostanze dichiarate che intervenga nel corso della procedura e, ove rilevante, prima della stipulazione del contratto;

34. di indicare, ai fini delle comunicazioni relative alla presente procedura, il seguente indirizzo PEC: _____

E di impegnarsi a comunicare tempestivamente ogni eventuale variazione.

DICHIARA

altresì, che la documentazione relativa all'esperienza specifica e la restante proposta qualitativa sono inserite esclusivamente nella Busta B – Proposta qualitativa, secondo quanto previsto dall'Avviso pubblico e che l'offerta economica è inserita esclusivamente nella Busta C – Offerta economica, separata dalla documentazione amministrativa e dalla proposta qualitativa.

ALLEGA

1. copia del documento di identità del sottoscrittore;
2. eventuale documentazione comprovante i poteri di rappresentanza;
3. attestazione dell'avvenuta effettuazione del sopralluogo obbligatorio, rilasciata dal competente servizio del IV Settore – Ufficio Tecnico;
4. ogni ulteriore documentazione amministrativa richiesta dall'Avviso pubblico.

Luogo e data _____

Il Dichiarante