



Piazza Castello, 1
33079 Sesto al Reghena
tel. +39 0434 693911
fax +39 0434 699500
P.IVA. 00254030935
codice fatt. elett. UF4IMI



Comune di
SESTO AL REGHENA
Provincia di Pordenone



EMAIL segreteria@
com-sesto-al-reghena.regione.fvg.it
PEC comune.sestoalreghena@
certgov.fvg.it
C.F. 80003970938
www.comune.sesto-al-reghena.pn.it

ALLEGATO A – Disciplinare - Capitolato

Art. 1

Normativa applicabile

Il presente documento viene emanato ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, art. 4 [Principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi] e art. 17 [Esclusioni specifiche per contratti di appalto e concessione di servizi]).

Il presente documento viene quindi emanato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

Art. 2

Oggetto

L'Amministrazione Comunale di Sesto al Reghena offre in locazione al miglior offerente il complesso immobiliare di Via Giotto da Bondone, 44 meglio evidenziato nell'allegata planimetria munito di:

- Certificato di collaudo statico;
- Denuncia di messa a terra con verifica biennale;
- Certificato di conformità dell'impianto elettrico e termico;
- Certificato di prevenzione incendi.

Art. 3

Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla presente procedura a evidenza pubblica, che rispetta i principi richiamati all'art. 4 del Codice dei Contratti Pubblici, gli operatori economici in forma singola purché in possesso dei requisiti prescritti:

- assenza dei motivi di esclusione previsti dall'articolo 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- assenza della causa di esclusione prevista dall'art. 1-bis, comma 14, della Legge n. 383/2001 (come sostituito dal D.L. n. 210/2002, convertito in Legge n. 266/2002), in materia di emersione del lavoro sommerso;
- iscrizione alla C.C.I.A.A. di
- essere in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015 per le seguenti attività: EA:38f e della certificazione di settore UNI 11034:2003;
- essere legali rappresentanti e gestori di una scuola dell'infanzia paritaria con almeno 40 bambini frequentanti;

PER ACCETTAZIONE: _____

- essere titolari di autorizzazione all'esercizio e gestori di un asilo nido o di nido integrato con scuola dell'infanzia con almeno 32 bambini;

I requisiti di cui al presente capoverso non possono essere oggetto di avvalimento e devono essere posseduti alla data di pubblicazione del presente bando di gara.

In considerazione del vincolo di destinazione dell'immobile a finalità scolastiche a favore della prima infanzia, il locatario si impegna a impiegare e/o assumere esclusivamente personale qualificato che rispetti i seguenti requisiti:

- a) Gli addetti del servizio di asilo nido integrato e della scuola dell'infanzia paritaria non devono essere stati condannati con sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero avere procedimenti penali in corso, per reati di cui al titolo IX (dei delitti contro la moralità pubblica e il buon costume), al capo IV del titolo XI (dei delitti contro la famiglia) e al capo I e alle sezioni I, II e III del capo III del titolo XII (dei delitti contro la persona) del Libro secondo del codice penale.
- b) Il personale educativo deve essere in possesso, oltre di quanto previsto al presente comma, dei requisiti e dei titoli di studio prescritti in relazione alle mansioni da svolgere. L'elenco del personale impiegato, così come i nominativi del personale temporaneo e in sostituzione, dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio delle attività e/o inizio del rapporto di lavoro o di collaborazione.

Requisiti di capacità tecnico – economica

- Essere legali rappresentanti e gestori di una scuola dell'infanzia paritaria con almeno 40 bambini frequentanti;
- Essere titolari di autorizzazione all'esercizio e gestori di un asilo nido o di nido integrato con scuola dell'infanzia con **almeno 32 bambini**;
- Presentare una referenza bancaria rilasciata da un Istituto di Credito attestante la solidità della ditta/cooperativa sociale partecipante.

I requisiti di cui al presente capoverso non possono essere oggetto di avvalimento e devono essere posseduti alla data di pubblicazione del presente bando di gara.

Art. 4

Destinazione funzionale del complesso immobiliare e oneri del locatario

L'immobile dovrà essere destinato – in via principale - all'esercizio di attività proprie della scuola dell'infanzia e di asilo nido integrato e - in via subordinata - anche altre attività quali centri estivi, incontri e corsi per genitori, attività di promozione prioritariamente collegate ai bambini fino ai 6 anni di età.

Il locatario si impegna:

- a mantenere i locali e le aree oggetto della presente locazione con la diligenza del buon padre di famiglia in modo da riconsegnarli nello stato di efficienza e conservazione risultanti al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento;
- a sostenere il pagamento delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria dell'immobile;
- a provvedere, a propria cura e spese, alla voltura, a proprio favore, dei contratti di fornitura del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua sanitaria, all'allacciamento alla rete telefonica nonché dell'utenza per la raccolta e lo smaltimento rifiuti;
- ad avviare dal 1° settembre 2019 un servizio di scuola dell'infanzia in possesso, a quella data, del riconoscimento della parità ai sensi della legge n. 62 del 10 marzo 2000, alle seguenti condizioni organizzative, erogative ed economiche:
 - o garantire l'apertura del servizio dalle ore 7.30 alle ore 16.00 nei mesi da settembre 2019 a giugno 2020 e un servizio di centro estivo nel mese di luglio 2020;

PER ACCETTAZIONE: _____

- fissare, almeno per l'anno scolastico 2019/2020, una quota di iscrizione al servizio non superiore a euro 80,00 e una retta mensile di frequenza non superiore a euro 160,00.
- ad avviare il 1° settembre 2019 un servizio di asilo nido di infanzia integrato alla scuola dell'infanzia

Inoltre il locatario si obbliga:

- a non cedere ad altri la gestione, anche parziale, dell'immobile, senza previa autorizzazione espressa dell'amministrazione comunale;
- a non svolgere nell'edificio e nelle pertinenze attività che contrastino con le prescrizioni proprie dell'immobile essendo lo stesso vincolato ad esclusivo esercizio dell'attività didattica della prima infanzia;
- a tenere indenne il Comune da qualunque danno a persone e cose conseguenti o afferenti allo svolgimento dell'attività oggetto della presente convenzione;
- a chiedere e a ottenere dal Comune esplicito assenso alla realizzazione di qualsivoglia intervento di miglioria all'immobile locato;
- a segnalare al Comune la necessità di interventi straordinari alle strutture, agli impianti ed alle attrezzature fisse;
- ad assumere a proprio carico le spese relative a tasse, imposte e premi per assicurazioni;
- a mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della presente locazione, garantendone la sicurezza;
- a rinunciare a qualsiasi rivalsa, rimborso o indennizzo di sorta per eventuali migliorie che diventeranno *ipso facto* di proprietà del Comune, ad esclusione degli arredi - attrezzature - suppellettili fornite dal locatario, che resteranno di proprietà dello stesso;
- ad acconsentire il sopralluogo da parte dei funzionari, tecnici e incaricati comunali, a tale funzione preposti, nei locali affidati in locazione, per verificarne lo stato d'uso, o per qualsiasi altro motivo ritenuto necessario;
- alla gestione delle aree esterne di pertinenza compreso il verde, come evidenziato nella planimetria sub A);
- a stipulare a proprie spese un'adeguata polizza assicurativa, per la responsabilità civile contro il rischio incendio, atti vandalici e per danni a terzi, considerando terzo anche il Comune, da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza della locazione.
- ad assumere la responsabilità del mantenimento delle condizioni in materia di sicurezza ed antincendio.

Art. 5

Terzo responsabile

In riferimento alla funzione di "*Terzo Responsabile*", il Comune, nel ricordare che ha appositamente incaricato una ditta di fiducia per tale incombenza, ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D.P.R. 74/2013, fino a tutto il 31.08.2019, si impegna ad assumersi gli oneri legati a un rinnovo del citato incarico alla medesima o ad altra ditta idonea che fornisca il servizio di cui si tratta fino al termine del nuovo contratto di locazione, e comunque fino alla realizzazione dei lavori di adeguamento dell'impianto (che consistono nell'installazione di una caldaia a condensazione alimentata a gas naturale), effettuati i quali le parti danno atto che l'incombenza di cui si tratta verrà assunta automaticamente dal nuovo locatario.

La manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento (pompa di calore) e le funzioni di terzo responsabile restano in carico al Comune fintanto che non saranno eseguiti i lavori di adeguamento degli impianti di riscaldamento.

PER ACCETTAZIONE: _____

Art. 6
Arredi e attrezzature

Il locatario si impegna altresì ad arredare i locali, completamente e a regola d'arte, entro la data di avvio del servizio: della scuola dell'infanzia, per accogliere fino a n. 60 bambini; dell'asilo nido integrato, per accogliere fino a 32 bambini (dei quali 10 lattanti [dal 6 ai 12 mesi] e 22 tra semidivezzi [12-24 mesi] e divezzi [24-36 mesi]);

L'Amministrazione Comunale, in merito ad arredi e alle attrezzature, mette a disposizione una cucina interamente attrezzata, funzionante e regolarmente mantenuta.

Dei beni e delle attrezzature della cucina verrà redatto analitico stato di consistenza in sede di stipulazione del contratto. Eventuali integrazioni dell'attrezzatura necessaria allo svolgimento del servizio rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Le manutenzioni ordinarie delle attrezzature della cucina, così come la loro sostituzione, rimangono in capo dell'aggiudicatario.

Art. 7
Sopralluogo

Per poter partecipare alla gara e presentare offerta è necessario effettuare un sopralluogo dell'immobile da locare. I soggetti che intendono partecipare alla gara devono dichiarare di aver preso visione del complesso immobiliare e di essere edotti del vincolo relativo alla destinazione d'uso dello stesso che può influire sulla determinazione delle condizioni contrattuali.

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire alla casella di posta elettronica certificata del Comune (comune.sestoalreghena@certgov.fvg.it) entro il 19 aprile 2019 e deve riportare i dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente, recapito telefonico, indirizzo mail e nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. A ciascun richiedente viene assegnata la data e l'orario fissati per il sopralluogo, effettuato il quale viene rilasciata un'attestazione di avvenuto adempimento, che dovrà essere presentata unitamente alla documentazione prevista nel presente bando.

Art. 8
Canone di locazione

Il canone annuo di locazione posto a base d'asta, determinato in considerazione della funzione alla quale l'edificio è destinato, è pari a euro 8.600,00 (diconsi euro ottomila seicento e centesimi zero zero), oltre ad iva in base alle norme di legge. Al riguardo il Comune opta per il regime di imponibilità Iva ad aliquota 22%, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8), Dpr. n. 633/72.

Il canone di locazione verrà adeguato, a decorrere dalla seconda annualità, nella misura del 75% dell'Indice ISTAT relativo al mese di agosto dell'anno precedente.

Il canone dovrà essere versato con cadenza semestrale anticipata entro il giorno 10 dei mesi di settembre e marzo a seguito emissione, entro il 5 del mese di riferimento (e comunque entro i termini di legge previsti per l'emissione delle fatture di vendita), di idonea fattura in modalità elettronica.

Art. 9
Durata

Il contratto di locazione ha durata di anni 6 (sei) che decorrenza dal 1° settembre 2019 e scadenza il 31 agosto 2025.

PER ACCETTAZIONE: _____

L'operatore economico si impegna ad avviare il servizio di scuola dell'infanzia paritaria entro il termine fissato per le scuole d'infanzia statali per l'anno scolastico 2019/2020 e il servizio del nido entro il 1° settembre 2019.

Art. 10
Risoluzione del contratto

Il Comune, in qualità di locatore, si riserva la facoltà di risolvere il contratto di locazione nel caso in cui, decorsi 30 giorni dalla formale contestazione di inadempienza, il locatario non provveda ad assolvere quanto contestato o dare risposta scritta motivata del mancato rispetto degli obblighi assunti entro detto termine.

Sono cause di risoluzione:

- Mancato pagamento di due rate semestrali consecutive del canone di locazione;
- Mancato inizio dell'attività nell'immobile ceduto in locazione entro il termine massimo indicato all'art. 9, comma 2;
- Mancato rispetto dei requisiti prescritti per il personale che presta servizio a favore dell'utenza, indicati all'art. 3;
- Sospensione dell'attività per un periodo superiore a quanto previsto dalle istituzioni scolastiche statali e regionali;
- Destinazione anche parziale e temporanea dell'immobile per finalità e usi diversi da quelli previsti dal bando/disciplinare di gara;
- Cessione del contratto, anche parziale, e/o trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività;
- Mancato rispetto degli obblighi disposti in materia trattamento dei dati personali dell'utenza;
- Mancata voltura delle utenze;
- Mancato mantenimento delle condizioni di sicurezza e antincendio.

Art. 9
Varie

È fatto divieto al locatario di sublocare in parte o in tutto il bene oggetto del presente bando.

Il foro competente in caso di controversie è quello di Pordenone.

Le spese relative alla sottoscrizione del contratto di locazione (bolli, registrazione) sono a carico di ciascuna delle parti in ragione del 50% ciascuna.

PER ACCETTAZIONE: _____