



# COMUNE DI PIEDIMONTE SAN GERMANO

(Provincia di Frosinone)

“Medaglia d’argento al merito civile”

SETTORE 3° “Servizio Urbanistica – LL.PP. – Manutenzioni”

Email: [resp.areatecnica@comune.piedimontesangermano.fr.it](mailto:resp.areatecnica@comune.piedimontesangermano.fr.it)

Sede: Piazza Municipio 1 c.a.p. 03030 – Cod. Fisc. 81000290601 – Tel. 0776 4029208-9

Prot. n. 8151  
Del 07.07.2025

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO DI PARTE DELL’IMMOBILE SITO IN VIA DECORATO DA DESTINARE ALL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITA’ DI SERVIZI PER L’INFANZIA.

### Art. 1) OGGETTO E FINALITA'

Il Comune di Piedimonte San Germano in attuazione della Deliberazione di Giunta n. 79 del 03.07.2025 e della Determinazione del Settore 3° n° 640/214 del 07.07.2025 indice AVVISO PUBBLICO attraverso procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione in comodato d’uso di n° 3 aule e servizi igienici presso il plesso scolastico sito in via Decorato per il periodo di anni 3 (tre) rinnovabili per ulteriori anni 2 (due) da destinare ad attività di servizi per l’infanzia.

La gestione tecnica ed economica dell’immobile sarà finalizzata alla realizzazione di attività socio-educative-ricreative, ludiche, con lo scopo di favorire la socializzazione, di educare all’autonomia, e alla libertà di scelta e di valorizzare le capacità creative ed espressive di ogni bambino. L’attività dovrà essere il servizio di per l’infanzia.

### Art. 2) IMPORTO DEL CANONE A BASE D'ASTA

L'importo del canone annuo a base d'asta per la concessione della gestione dell’immobile è fissato in euro **6.515,00** (seimilacinquecentoquindici/00) oltre l’importo forfettario per utenze determinato in euro **2.000,00** (duemila/00), importo complessivo **euro 8.515,00** (ottomilacinquecentoquindici/00).

Il concessionario verserà il canone annuo per l’utilizzo di parte dell’immobile al Comune di Piedimonte San Germano.

Il canone annuo come sopra fissato, aumentato della percentuale offerta dall’affidatario in sede di gara, dovrà essere corrisposto dal concessionario, **in 12 (dodici) rate mensili**.

La prima rata del canone dovrà essere corrisposta prima della stipula del contratto.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa anche di una sola rata, costituisce in mora il concessionario. Il canone di gestione dell’immobile è compreso della quota relativa al canone per l’uso degli arredi e delle attrezzature.

### Art. 3) SPESE DI MANUTENZIONE

Sono a carico del soggetto a cui è affidata la gestione le opere di manutenzione ordinaria dell’immobile e degli infissi, la manutenzione ordinaria degli arredi e delle attrezzature, forniti in dotazione secondo il verbale di consistenza.

Gli interventi sull’immobile eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune.

Sono a carico del concessionario le spese derivanti dall’uso dei locali, tra le quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle per l’energia elettrica, riscaldamento, acqua, tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.

La consistenza dell’immobile è quella risultante dalle planimetrie allegate;

### Art. 4) REQUISITI E MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare offerta società cooperative, enti non commerciali od associazioni che perseguono finalità di carattere sociale, culturale e ricreativo: tali finalità dovranno risultare dall’oggetto sociale. Ogni partecipante alla gara dovrà presentare per il periodo di anni 3 (tre) un programma minimo obbligatorio di attività rispetto all’oggetto e finalità del presente avviso.

Sono esclusi dalla partecipazione i soggetti che abbiano riportato condanne penali con sentenza definitiva o abbiano riportato sanzioni tali da comportare ai sensi di legge incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione.

La presa visione ed il sopralluogo sono obbligatori. La mancata effettuazione sarà causa di esclusione dalla procedura.

Per effettuare il sopralluogo i concorrenti dovranno concordare data e ora con l'Ing. Raffaele Di Murro (tel. 0776 - 4029209).

Sarà possibile effettuare il sopralluogo sino al terzo giorno antecedente a quello fissato come termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata dal competente ufficio, apposita "Dichiarazione attestante l'avvenuto sopralluogo", da inserire obbligatoriamente nella "BUSTA A – Documentazione amministrativa"

Il sopralluogo potrà essere effettuato da un rappresentante o da soggetto diverso munito di delega, purché dipendente dell'operatore economico concorrente. La volontà di far eseguire il sopralluogo a soggetto qualificato dell'impresa è finalizzata a ottenere offerte che tengano effettivamente conto dello stato dei luoghi, ed evitare contestazioni dell'impresa per risarcimenti dovuti allo stato dei luoghi o ad essi riconducibili.

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno presentare al Comune di Piedimonte San Germano offerta, in busta chiusa e controfirmata, riportante all'esterno:

- la dicitura: "Offerta per la concessione in comodato d'uso di parte dell'immobile sito in via Decorato da adibire a servizi per l'infanzia";
- la denominazione dell'offerente;
- numero di telefono e indirizzo PEC al quale fare pervenire le comunicazioni;

La busta conterrà all'interno i seguenti n. 4 plichi, ciascuno debitamente chiuso e controfirmato, e con le modalità qui precisate:

**1) PLICO A "Documentazione amministrativa" (dicitura da riportare all'esterno del plico) contenente:**

- Dichiarazione sostitutiva, resa sotto la responsabilità penale del dichiarante ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 445/2000, riportante denominazione, ragione sociale, estremi dell'eventuale iscrizione a registri ed albi previsti dalla normativa vigente, elenco nominativo degli amministratori comprensivo di data, luogo di nascita e residenza. La dichiarazione sarà sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata da fotocopia non autenticata di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, nonché da copia dello statuto della società cooperativa/ente non commerciale/associazione rappresentata. In tale documento si dovrà dichiarare inoltre:

- a) che non sussistono condanne penali con sentenza definitiva o sanzioni tali da comportare ai sensi di legge incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione;
- b) e il soggetto offerente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni;
- c) che non sussistono pendenze procedurali per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 31 maggio 1965, n. 575;
- d) che è stata presa visione di tutte le clausole dell'Avviso, le quali vengono accettate incondizionatamente;
- e) di avere preso visione dei locali dell'immobile e dei luoghi oggetto dell'Avviso;
- f) che verranno rispettati per tutti i propri addetti e/o collaboratori, anche se in possesso della qualifica di soci, gli standard di trattamento salariale e normativo previsti dai contratti di categoria ed eventuali accordi integrativi, nonché gli standard normativi, previdenziali ed assicurativi per tutta la durata della gestione;
- g) che verranno rispettate le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2009 e successive modificazioni;
- h) di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003;
- i) dichiarazione attestante l'avvenuto sopralluogo.

**2) PLICO B contenente "Progetto organizzativo e gestionale" (tale dicitura deve essere riportata all'esterno del plico),** che illustri le modalità di attuazione della gestione, secondo quanto previsto all'articolo 5, punto 1);

**3) PLICO C contenente "Curriculum dell'offerente" (tale dicitura deve essere riportata all'esterno del plico)** secondo modalità di cui all'articolo 5, punto 2);

**4) PLICO D contenente "Offerta economica" (tale dicitura deve essere riportata all'esterno del plico)** in lingua italiana ed in competente bollo o, per i soggetti esenti (ONLUS), in carta semplice, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente, recante il rialzo percentuale unico o la cifra in aumento sull'importo del canone annuo da versare al Comune posto a base d'asta, pari ad **euro 6.515,00** (seimilacinquecentoquindici/00), al netto delle utenze che saranno ripartite come su riportato. Non sono ammesse offerte al ribasso.

Il plico così formato dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro e non oltre le **ore 10,00 del giorno**

**24.07.2025** a mezzo raccomandata o posta celere o consegnato direttamente a mano al seguente indirizzo: "Comune di Piedimonte San Germano – Ufficio Protocollo – P.zza Municipio, 1".

Oltre detto termine non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

L'Amministrazione si riserva sin d'ora la facoltà di effettuare eventuali controlli, anche a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti al fine della relativa ammissione. Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti dalla procedura in oggetto ai sensi dell'art.75 del D.P.R. 445/2000.

#### **Art. 5) COMMISSIONE AGGIUDICATRICE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

Un'apposita commissione, composta da membri nominati dall'Amministrazione appaltante, esaminerà in seduta pubblica le proposte pervenute ed individuerà il soggetto aggiudicatario. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta che avrà conseguito, tra quelle ritenute valide, il valore più alto derivante dalla somma dei punteggi assegnati, per un totale massimo di 100 punti.

Conseguentemente, la Commissione provvederà a stilare la relativa graduatoria, che verrà comunicata a tutti i partecipanti.

Eventuali irregolarità od incompletezze non sostanziali riscontrate nella documentazione prodotta dai concorrenti, legittimeranno la Commissione a chiedere chiarimenti ed integrazioni tramite richiesta trasmessa al numero di fax indicato dall'offerente. Eventuali chiarimenti ed integrazioni dovranno pervenire al protocollo comunale entro due giorni dalla richiesta.

Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora sussistano o intervengano gravi motivi di interesse pubblico determinanti l'inopportunità di procedervi. Nulla sarà dovuto al verificarsi di tale evenienza.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta congrua e conveniente.

L'aggiudicazione sarà subito impegnativa per l'aggiudicatario, mentre per il Comune lo sarà dopo l'intervenuta sottoscrizione del contratto, fermo restando l'accertamento dei requisiti dichiarati.

L'individuazione del concessionario dell'immobile sarà effettuata, ad insindacabile giudizio della commissione giudicatrice, adottando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto di seguito riportato:

**1) PROGETTO ORGANIZZATIVO E GESTIONALE:** Il plico dovrà contenere per il periodo triennale, con possibilità di rinnovo per ulteriori due anni, un progetto organizzativo e gestionale delle attività attinenti all'oggetto e finalità del presente avviso. Si terrà conto in particolare della gestione di servizi analoghi svolti presso il Comune di Piedimonte San Germano nel quinquennio precedente. In relazione al contenuto del progetto organizzativo e gestionale, datato e sottoscritto dal legale rappresentante, verranno attribuiti i seguenti punti, fino ad un massimo di 40 punti:

**2) CURRICULUM** della società cooperativa, ente non commerciale od associazione: in relazione al contenuto del curriculum, datato e sottoscritto dal legale rappresentante, verranno attribuiti i seguenti punti, fino ad un massimo di 30 punti. Ogni anno di esperienza nell'attività di gestione di servizi per l'infanzia vale 10 punti, con max di 30 punti e arrotondamento alla seconda cifra decimale; si considerano le frazioni d'anno per mesi interi (es. 2 anni, 5 mesi e 10 giorni:  $29 \text{ mesi interi} \times 10 / 12 = 24,1666 = 24,17$  punti).

**3) OFFERTA ECONOMICA** (datata e sottoscritta dal legale rappresentante): fino ad un massimo di 30 punti. All'offerta economica più alta rispetto all'importo del canone annuo da versare al Comune posto a base d'asta, pari ad €. **6.515,00** (seimilacinquecentoquindici/00) verranno assegnati punti 30.

Il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

$$x = (P : Pa) \text{ moltiplicato per } 30$$

Pa : prezzo più alto

P: prezzo offerto

x: punteggio da attribuire.

Il punteggio così determinato sarà arrotondato, per difetto o per eccesso, alla seconda cifra decimale. La cifra pari a cinque sarà arrotondata per eccesso.

La somma totale dei punteggi attribuiti non potrà superare i 100 punti.

#### **Art. 6) PROCEDIMENTO DI AFFIDAMENTO**

L'espletamento del procedimento di affidamento è demandato alla Commissione di cui al regolamento per la disciplina dei contratti, integrata con eventuali esperti interni ed avvalendosi, eventualmente, anche nel rispetto del D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii., di competenze esterne nominate dal Presidente.

Le operazioni di affidamento avranno inizio il primo giorno utile, successivo alla scadenza della presentazione delle offerte, presso la sede Municipale e si svolgeranno come segue:

L'affidamento sarà esperito in seduta pubblica il giorno **24/07/2025 alle ore 11,00** presso la sede Municipale,

con le modalità che seguono:

1) - Dichiarata aperta la seduta, il Presidente della Commissione all'uopo costituita, procederà all'apertura della busta "A" - **documentazione amministrativa** - per ciascun partecipante ed alla verifica dei documenti richiesti, ammettendo alla successiva fase i concorrenti che risulteranno in regola.

2) - La Commissione, procede all'apertura in seduta pubblica delle buste "B" e "C", Successivamente in una o più sedute riservate, procede all'esame delle buste "B" - **Progetto organizzativo e gestionale** - e "C" - **Curriculum** - assegnando i relativi punteggi e verbalizzando il risultato.

3) - La Commissione apre, in seduta pubblica il giorno, salvo rinvii che saranno comunicati, la **Busta "D" - Offerta economica** - e assegna il relativo punteggio e procede alla redazione della graduatoria ed all'aggiudicazione provvisoria dell'affidamento.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché raggiunga un punteggio almeno pari a 70 punti.

#### **Art. 7) INFORMAZIONI AI SENSI DELLA L. 241/1990 E DEL D.L.VO N. 196/2003**

Responsabile del procedimento è l'Ing. Raffaele Di Murro, cui possono essere eventualmente richieste informazioni in merito al presente bando al numero di telefono 0776.4029209.

Tutte le informazioni ed i dati personali forniti dai concorrenti verranno utilizzati al fine di espletare le procedure di gara, in conformità a quanto stabilito dal D.L.vo n. 196 del 30.06.2003. Si informa che i dati personali raccolti saranno trattati su supporti cartacei ed informatici. I dati forniti potranno essere comunicati e diffusi, da parte dell'Ente, a soggetti pubblici e privati, al fine esclusivo di perseguire gli scopi previsti dalla legge.

L'interessato che conferisce i dati personali oggetto del trattamento può esercitare i diritti previsti dal D. Lgs 196/2003.

#### **Art. 8) DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso, si richiama la normativa vigente in materia.

Copia dell'Avviso viene pubblicato all'Albo del Comune e sul sito internet del Comune all'indirizzo [www.comune.piedimontesangermano.fr.it](http://www.comune.piedimontesangermano.fr.it)

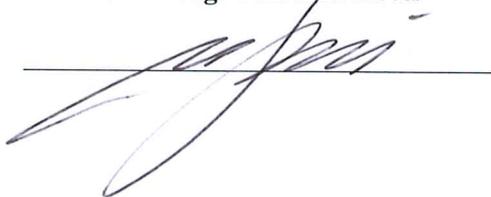
#### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**Ing. Raffaele Di Murro**

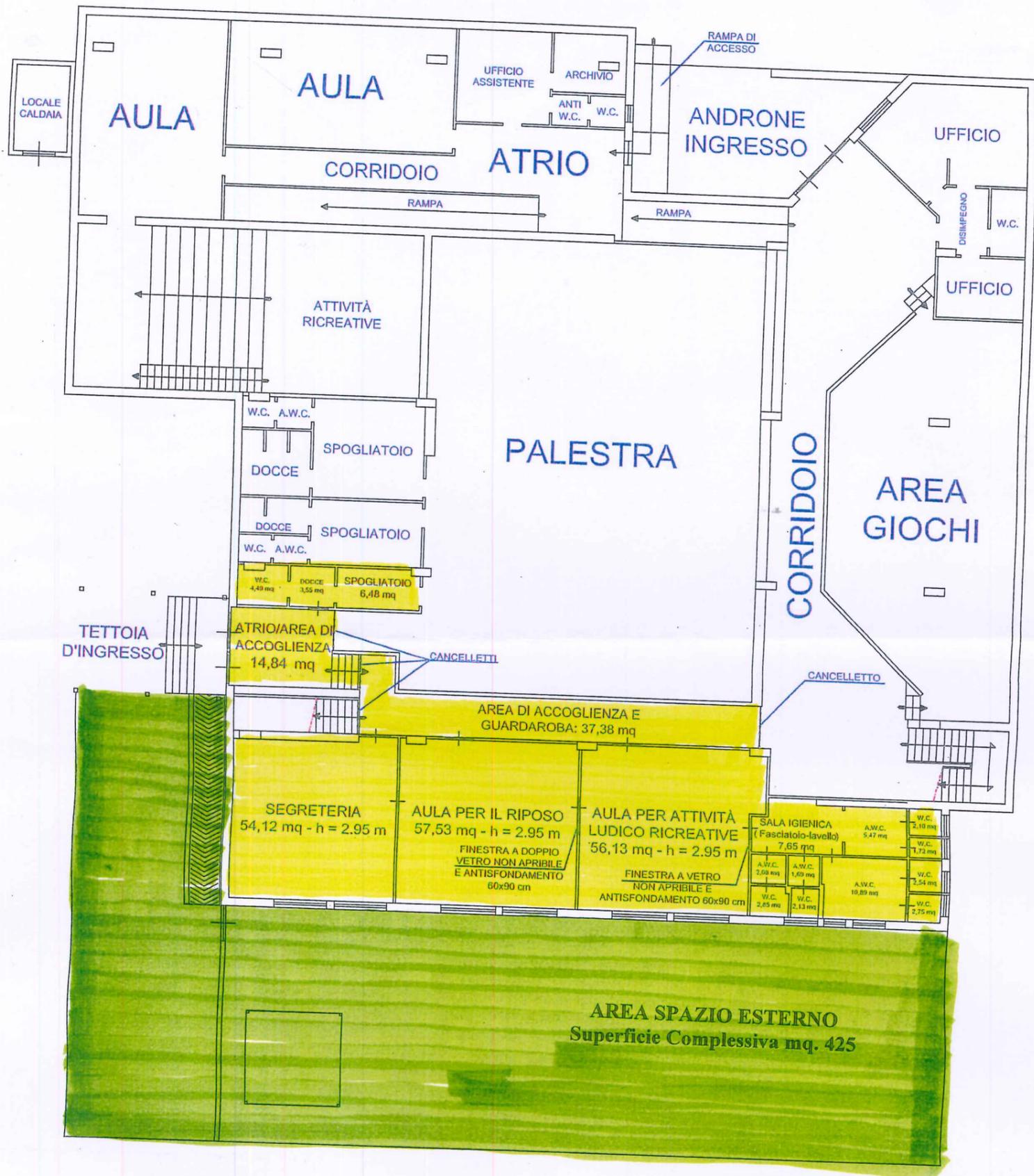


#### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3°**

**Dott. Ing. Vincenzo Aceti**



# PIANO TERRA STATO DI PROGETTO



SCALA 1:200