



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

CAPITOLATO/BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI LOCALI COMUNALI DA ADIBIRE A MICRO NIDO

INDICE GENERALE:

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI E OGGETTO DELLA GARA

- **Art. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**
- **Art. 2 - AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE**
- **Art. 3 - DOCUMENTI BASE PER LA LOCAZIONE**
- **Art. 4 - CONDIZIONI PER ESSERE AMMESSI ALLA GARA**

SEZIONE II - ADEMPIMENTI, CONTRATTO E ONERI ECONOMICI

- **Art. 5 - CAUZIONE DEFINITIVA**
- **Art. 6 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**
- **Art. 7 - SPESE A CARICO DEL LOCATARIO**
- **Art. 8 - IL LOCATARIO (Elezione di domicilio e notifiche)**
- **Art. 9 - OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

SEZIONE III - GESTIONE, RESPONSABILITÀ E DURATA DEL RAPPORTO

- **Art. 10 – CONDUZIONE E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**
- **Art. 11 - INADEMPIENZE DEL LOCATARIO – RESCISSIONE DEL CONTRATTO**
- **Art. 12 - RECESSO DA PARTE DEL LOCATARIO**
- **Art. 13 - DURATA DELLA LOCAZIONE**
- **Art. 14 - CANONE MENSILE E ADEGUAMENTO ISTAT (Sanzioni per ritardato pagamento)**
- **Art. 15 - ONERI ED OBBLIGHI SPECIFICI DEL LOCATARIO**



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

CAPITOLATO/BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI LOCALI COMUNALI DA ADIBIRE A MICRO NIDO

SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI E OGGETTO DELLA GARA

Art. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La presente ha per oggetto la locazione di locali comunali da adibire a micro nido ubicati in Località “Pradello” di Villimpenta, Via Fossa ai civici 25, 27 e 29.

La locazione ha una durata di 6 (sei) anni decorrente dalla data di aggiudicazione/stipula del contratto, rinnovabile nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. n. 16/2016.

L'affitto dei locali è esclusivamente finalizzato all'avvio dell'attività di micro nido, in stretta conformità con i requisiti strutturali, organizzativi, gestionali e di accreditamento stabiliti dalla normativa della Regione Lombardia vigente in materia di unità d'offerta sociale per la prima infanzia, con particolare riferimento alla D.G.R. n. VII/20588 dell'11/02/2005, DGR N. XII/ 4795 del 28/07/2025 e dai criteri di accreditamento definiti dalla D.G.R. n. XII/1428 del 27/11/2023 e costituisce causa di risoluzione del contratto di locazione l'utilizzo dei locali per finalità diverse.

Il Comune è disposto a sostenere le spese per predisporre in maniera idonea i locali da adibire ad attività di micro nido, in considerazione del fatto che, comunque, l'attività deve garantire il possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti, nonché dalla DGR n. VII/20588 dell'11/02/2005.

L'aggiudicazione del contratto di locazione sarà assolutamente vincolata all'approvazione da parte della Giunta Regionale del programma di valorizzazione alternativa all'alienazione dei Servizi Abitativi Pubblici di cui trattasi, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi).

Il Comune di Villimpenta intende fornire risposta ad un fabbisogno sociale della popolazione locale mettendo a disposizione una struttura adeguata ad accogliere un “micro nido”.

Il micro nido infatti è un Servizio educativo e sociale per la prima infanzia di tipo diurno, pubblico o privato, oltre che promosso e gestito da associazioni di famiglie, di adeguata capacità ricettiva, con finalità educative e sociali, assicurato in forma continuativa attraverso personale qualificato, presso strutture, anche aziendali. Collabora con le famiglie alla crescita e formazione dei minori, nel rispetto dell'identità individuale, culturale, religiosa. Svolge anche servizio di mensa e riposo.

Il micro nido dovrà, pertanto, assicurare prestazioni che consentano il perseguimento delle finalità indicate nella legge regionale.

Devono essere assicurati, durante la permanenza del bambino nella struttura, i servizi di igiene del bambino, il servizio mensa, il servizio di cura e sorveglianza continuativa del bambino, il tempo riposo in spazio adeguatamente attrezzato, lo svolgimento del progetto educativo che preveda attività educative e attività ludico-espressive, le attività ricreative di gruppo, attività laboratoriali e di prima alfabetizzazione.

Le unità interessate, disposte su due piani (piano terra e piano primo), sono collocate in un edificio a corte di quattro unità identificate al Foglio 3 Particella 42 Sub. 7, 8 e 9 per una superficie catastale complessiva di mq 173,00.



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

Le unità in questione sono di piena proprietà del Comune di Villimpenta e sono inserite nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in zona omogenea "F" (Aree per servizi comunali esistenti).

I locali sono tutti dotati di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano.

L'accesso al primo piano avviene esclusivamente attraverso una scala che costituisce barriera architettonica superabile, qualora necessario, attraverso l'installazione di "servo scala con poltroncina" o in alternativa mediante utilizzo di montascale mobile.

Le unità immobiliari sono identificate:

Ubicazione		Identificazione catastale			
Via	numero	Foglio	particella	Sub.	Superficie catastale
Fossa	25	3	42	8	Mq 46
Fossa	27	3	42	7	Mq 104
Fossa	29	3	42	9	Mq 23

Art. 2 - AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE

Il conferimento in locazione degli immobili verrà effettuato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, in base a elementi qualitativi ed elementi quantitativi secondo i criteri di seguito descritti.

L'offerta economicamente più vantaggiosa viene individuata mediante l'attribuzione di punteggi (da parte della Commissione giudicatrice nominata dall'Ente, dopo lo scadere del termine per la presentazione delle offerte) agli elementi variabili di valutazione delle offerte ammesse in gara, di natura qualitativa e di natura quantitativa.

La ripartizione del punteggio, per massimo di 100 punti, viene attribuito in base ai seguenti elementi:

- valutazione di natura qualitativa (OFFERTA TECNICA): 70 punti massimi;
- valutazione di natura quantitativa (OFFERTA ECONOMICA): 30 punti massimi;

Elementi di valutazione		Fattori ponderali	
A	Interventi migliorativi / Progetto gestionale ed educativo	Pa	70
B	Offerta economica (Canone in aumento)	Pb	30
	Totale		100

Criteri e sub-criteri di valutazione dell'offerta tecnica

La commissione di gara applicherà i criteri di valutazione e relativi fattori ponderali con i relativi sub criteri e sub - pesi riportati nella seguente tabella:



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

TABELLA A – Offerta Tecnica			
	Criteri e sub criteri di valutazione	Sub pesi	peso
A1	Supporto alle famiglie es. introduzione di un'estensione oraria flessibile (almeno fino alle 18:00 o nei periodi di chiusura scolastica) e offerta di supporto genitoriale continuo con sportello dedicato/progetti dedicati alla genitorialità, ecc.	30	70
A2	Cura della dieta e della salute es. dotazione di certificazioni di qualità, menù biologici certificati a km zero, corsi di aggiornamento su primo soccorso pediatrico per le famiglie, ecc.	25	
A3	Scambio di informazioni con le famiglie es. digitalizzazione della comunicazione tramite app dedicate per gli aggiornamenti quotidiani in tempo reale, condivisione di foto, gestione delle presenze/assenze, organizzazione di attività/laboratori da effettuarsi in condivisione bimbo/famiglia, ecc.	15	

Attribuzione dei punteggi per i criteri qualitativi dell'offerta tecnica

L'attribuzione dei punteggi sarà effettuata dalla Commissione giudicatrice in seduta riservata attribuendo, a proprio insindacabile giudizio e parere, per i diversi criteri di valutazione/elementi qualitativi un punteggio discrezionale, variabile tra 0 e 1, da parte di ciascun commissario di gara. Pertanto, a ciascun concorrente ammesso alla gara viene assegnato, rispetto ai sub criteri A1, A2, A3, un "coefficiente della prestazione dell'offerta", denominato "Vai", variabile da zero (0) a uno (1). Una volta che ciascun commissario abbia attribuito il coefficiente a ciascun concorrente per il singolo sub criterio, la commissione calcola la media dei coefficienti attribuiti e viene attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato; di conseguenza gli altri coefficienti vengono riparametrati proporzionalmente.

La valutazione dei sub criteri, A1, A2, A3, viene ottenuta secondo i valori indicati nella tabella seguente "Coefficiente di prestazione dell'offerta "Vai" relativa ad ogni singolo sub criterio"

Giudizio Coefficiente

- PROPOSTA OTTIMA: 0,751 – 1,00
- PROPOSTA BUONA 0,501 – 0,75
- PROPOSTA ADEGUATA 0,301 – 0,50
- PROPOSTA SUFFICIENTE 0,101 – 0,30
- PROPOSTA INADEGUATA O NON ATTINENTE 0,01 – 0,10
- PROPOSTA ASSENTE 0,00

Una volta ottenuta la valutazione dei sub-criteri A1, A2, A3, si procederà ad ottenere il valore complessivo del criterio A) attraverso la sommatoria delle valutazioni ottenute dai suddetti criteri

Attribuzione punteggio offerta economica

Alle offerte economiche verrà attribuito il punteggio secondo il seguente criterio:

$$PE = P_{E_{max}} \times (P_0 / P_{max})$$



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

Dove:

PE: Punteggio economico da assegnare all'offerta in esame.

PEmax: punteggio economico massimo assegnabile

P 0: canone mensile offerto dal singolo concorrente in esame

Pmax: canone mensile più alto tra quelli offerti in gara

L'offerta economica non dovrà comunque essere inferiore alla base d'asta fissata in € **250,00 (centocinquanta/00 euro) mensili**.

L'aggiudicazione sarà definita al primo esperimento, senza procedere a gara di miglioria, in base esclusivamente alle offerte prodotte e quand'anche vi sia una sola offerta la cui entità economica dovrà comunque essere in aumento o uguale al prezzo base fissato. Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo dell'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere si terrà conto di quello più favorevole ed economicamente vantaggiosa per il Comune (canone più elevato).

In caso di offerte che abbiano ottenuto il medesimo punteggio si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio, da eseguirsi in sede di gara, a norma dell'articolo 77 comma 2 R.D. 827 del 23.05.1924.

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte, su carta resa legale, firmate dai concorrenti dovranno pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, previo rilascio di apposita ricevuta, entro il termine perentorio che sarà indicato nell'Avviso.

La consegna a mano del plico potrà avvenire presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente negli orari di apertura al pubblico. La data e l'orario di arrivo del plico, risultante dal timbro e dall'indicazione dell'ora apposti dall'ufficio protocollo, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile di ricezione.

Il plico che dovrà pervenire in busta chiusa e sigillata secondo le modalità suddette e recare all'esterno generalità della ditta/soggetto offerente (denominazione ed indirizzo), nonché la dicitura "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE A MICRO NIDO".

All'interno dello stesso, oltre all'istanza di partecipazione alla gara, in carta resa legale, corredata di autocertificazione, resa nei modi di legge, attestante i requisiti di partecipazione, redatta utilizzando lo schema allegato sub "B", andranno inserite, in buste separate e sigillate:

- l'offerta tecnica, sulla cui busta dovrà essere riportata in modo chiaro e leggibile la dicitura "OFFERTA TECNICA", redatta secondo le modalità di attribuzione del punteggio riportate nella tabella "A" - "offerta tecnica" sopra riportata utilizzando il modello allegato all'avviso di gara sub "D";
- l'offerta economica, sulla cui busta dovrà essere riportata in modo chiaro e leggibile la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", redatta sul modello allegato all'avviso di gara sub "C".

Non si terrà conto delle offerte che siano subordinate a riserve e/o condizioni.

È altresì concessa la facoltà di presentare domanda via PEC all'indirizzo comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it purchè vi siano allegate due distinte buste virtuali, contenenti l'offerta tecnica e l'offerta economica da aprire in due distinti momenti della procedura e l'imposta di bollo sia



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

assolta con modalità da concordare preventivamente con l'ufficio competente (bollo virtuale, dichiarazione) ai seguenti recapiti

Telefono: 0376667508 Interno 5,

e-mail: apicella@comune.villimpenta.mn.it

Art. 3 - DOCUMENTI BASE PER LA LOCAZIONE

Presso il Comune sarà posto in visione il presente capitolato, le planimetrie e gli elaborati progettuali relativi ai locali da adibire a micro nido. Il tutto sarà visionabile dagli interessati alla gara presso gli uffici comunali nelle ore di servizio, previo appuntamento.

Art. 4 - CONDIZIONI PER ESSERE AMMESSI ALLA GARA

Requisiti soggettivi, morali ed economico-finanziari dei concorrenti

Possono partecipare alla gara tutte le persone, sia fisiche, che giuridiche (imprese individuali, società di persone o di capitali, cooperative sociali, associazioni operanti nel settore educativo/sociale o assistenziale) che, alla data di pubblicazione del presente bando, possiedano i seguenti requisiti:

- abbiano compiuto 18 anni (per le persone fisiche)
- assenza di motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023
- possesso dei requisiti morali, economico-finanziari e professionali necessari per l'esercizio di servizi educativi e per l'infanzia, in conformità alle leggi regionali e nazionali vigenti (Nel caso di società di persone il possesso dei requisiti morali è richiesto a tutti i soci, mentre nel caso di società di capitali è richiesto per i soli rappresentanti legali)
- assenza di posizioni debitorie o contenziosi in essere nei confronti del Comune di Villimpenta
- impegno all'impiego di personale educativo in possesso dei titoli di studio abilitanti previsti dalla normativa statale e regionale per operare nei servizi della prima infanzia (0-3 anni).

I soggetti/ditte interessati, alla data di avvio dell'attività, devono comunque essere in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa nazionale e regionale per l'espletamento dell'attività di cui trattasi (D.lgs. 65/2017, DGR N. 20588/2005, DGR N. XII/ 4795 del 28/07/2025, ecc.)

I soggetti aggiudicatari, entro la data di effettivo avvio delle attività del micro nido, devono aver assolto agli adempimenti amministrativi ed edilizio-sanitari necessari all'avvio e all'esercizio del servizio.

Per assoluta chiarezza e in applicazione della disciplina a regime nel 2026, i requisiti necessari per il personale sono così normati:

Requisiti personale educativo (Operatori Socio-Educativi):

L'accesso ai posti di educatore è consentito esclusivamente a coloro che sono in possesso di:

- Laurea triennale in Scienze dell'Educazione (classe L-19) a indirizzo specifico per educatori dei servizi educativi per l'infanzia
- Laurea quinquennale a ciclo unico in Scienze della Formazione Primaria, integrata dal corso di specializzazione da 60 CFU complessivi.

Continuano ad avere validità ai fini dell'accesso alla professione i soli titoli già riconosciuti dalle normative regionali previgenti (es. Diploma di Dirigente di Comunità, Tecnico dei Servizi Sociali, Maturità



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

Magistrale/Liceo Socio-Psico-Pedagogico), purché conseguiti tassativamente entro l'anno scolastico/accademico 2021/2022, in conformità con l'art. 14, comma 3 del D.Lgs. 65/2017.

Requisiti coordinatore della struttura

Il Coordinatore deve essere in possesso di uno dei seguenti titoli:

- Laurea in Scienze dell'Educazione/Formazione, Psicologiche, Sociologiche o di Servizio Sociale;
- *In alternativa*, qualifica di operatore socio-educativo in servizio con esperienza documentata di almeno cinque anni maturata all'interno di nidi, micronidi o servizi analoghi (es. scuola dell'infanzia), ai sensi della D.G.R. 7-20588/2005 e s.m.i.

Il Coordinatore può svolgere anche funzioni operative di educatore e deve essere formalmente indicato nell'elenco del personale.

Tutto il personale della struttura (coordinatore ed educatori) ha l'obbligo di partecipare a iniziative di formazione e/o aggiornamento nell'arco dell'anno educativo di riferimento, secondo la normativa vigente.

SEZIONE II – ADEMPIMENTI, CONTRATTO E ONERI ECONOMICI

ART. 5 - CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, del risarcimento dei danni che potessero essere arrecati all'immobile e alle sue pertinenze, nonché della corretta restituzione dei locali al termine del periodo di locazione, il soggetto aggiudicatario, prima della formale sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo obbligatorio pari a **n. 3 (tre) mensilità del canone d'affitto offerto**, mediante polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da compagnie di assicurazione a ciò autorizzate o fideiussione bancaria.

Tale deposito non sarà computato in conto canoni e la cauzione definitiva così prestata verrà svincolata e restituita alla **scadenza della locazione**, previa verifica dello stato dei locali e ove nulla osti al riguardo.

Art. 6 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva e riscontrata la regolare costituzione della cauzione definitiva, il soggetto aggiudicatario è obbligato a stipulare il contratto di locazione entro il termine di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione stessa, e comunque nei tempi stabiliti dal Comune, provvedendo contestualmente al versamento di tutte le spese contrattuali.

Trascorsi i giorni suddetti, senza che l'aggiudicatario abbia ottemperato a quanto sopra, lo stesso Comune avrà la facoltà di dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione e scorrere la graduatoria affidando la locazione al concorrente classificatosi immediatamente dopo.

Art. 7 - SPESE A CARICO DEL LOCATARIO

Sono poste a carico esclusivo dell'aggiudicatario, senza diritto di rivalsa o rimborso nei confronti del Comune di Villimpenta, tutte le spese connesse alla gara, dipendenti e conseguenti, anche di ordine fiscale, nonché quelle, comunque, connesse con l'esercizio dell'attività di micro nido, dall'inizio al termine della gestione.

Sono altresì a totale ed esclusivo carico del locatario le spese per la manutenzione ordinaria dei locali compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati per cattivo uso e negligenza all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni, le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

dall'uso regolare, quelle relative a tutte le utenze (compresi i costi di allacciamento) nonché tutti gli oneri gestionali ed operativi del servizio come spese per il riscaldamento dei locali, per l'energia elettrica, per i consumi d'acqua, spese telefoniche, spese relative a canoni per smaltimento rifiuti, smaltimento acque reflue, ecc.

Art. 8 - IL LOCATARIO (Elezione di domicilio e notifiche)

Il locatario deve, nel contratto, eleggere domicilio, per tutti gli effetti e per tutta la durata del contratto medesimo, in luogo di sicuro recapito, presso il quale saranno fatte tutte le comunicazioni, intimazioni, notificazioni, sia in via amministrativa che per atto di ufficiale giudiziario, con tutti gli effetti della legge.

Le notificazioni al domicilio del locatario avverranno a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, a mezzo ufficiale notificatore o a mezzo PEC.

Art. 9 - OSSERVANZA DELLE LEGGI E REGOLAMENTI

Oltre a quanto stabilito nel presente capitolato, nei rapporti fra il Comune ed il locatario si osserveranno tutte quelle norme di legge e di regolamento vigenti o future relative al tipo, genere o finalità della locazione oggetto del contratto. Il locatario si intende, inoltre, obbligato all'osservanza di tutte le norme regolamentari e delle disposizioni emanate, ai sensi di legge, dalle competenti autorità.

SEZIONE III – GESTIONE, RESPONSABILITÀ E DURATA DEL RAPPORTO

Art. 10 – CONDUZIONE E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

Il locatario si impegna a condurre direttamente, ovvero tramite personale qualificato e regolarmente inquadrato secondo i contratti collettivi nazionali di lavoro (CCNL) di settore, la gestione del micro nido.

Il locatario è comunque l'esclusivo e diretto responsabile per qualsiasi inadempimento o danno arrecato ai beni immobili, alle pertinenze, agli arredi e alle persone (minori, accompagnatori e personale) che frequenteranno la struttura. È fatto assoluto divieto di sublocazione o la cessione, totale o parziale, del contratto di locazione a terzi senza autorizzazione del Comune.

L'aggiudicatario si impegna ad avviare l'attività di micro nido entro 2 (due) mesi dalla data di aggiudicazione/consegna dei locali e/o, comunque, non oltre il 15 dicembre 2026, in conformità alle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 11 - INADEMPIENZE DEL LOCATARIO – RESCISSIONE DEL CONTRATTO

Qualora fossero constatate, a carico del locatario, trasgressioni agli obblighi e clausole contrattuali, (che si intendono tutte risolutive espresse ai sensi dell'art. 1456 C.C.) o, comunque, si verificassero, per sua colpa, gravi irregolarità nel servizio, il Comune, potrà, a proprio insindacabile giudizio e soltanto con comunicazione scritta, ritenere e dichiarare immediatamente risolto il contratto, senza necessità di alcuna procedura giudiziale e il Comune stesso potrà gestire direttamente od affidare ad altri la locazione, nelle forme che riterrà più opportuno, salvo il risarcimento del danno subito e la rifusione delle spese occorrenti, a carico del locatario decaduto.

La risoluzione contrattuale comporterà l'automatico incameramento della cauzione a favore del Comune.

ART. 12 RECESSO DA PARTE DEL LOCATARIO

È data facoltà al locatario di recedere anticipatamente dalla locazione dei locali, previo invio di formale preavviso scritto, comunicato al Comune a mezzo PEC, almeno 180 giorni prima della data in cui si intende



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

rilasciare l'immobile, al fine di garantire la continuità del servizio educativo per i minori iscritti nell'anno scolastico in corso e consentire all'Ente le necessarie procedure di riassegnazione.

Il mancato rispetto del termine di preavviso di 180 giorni, o il rilascio dei locali in corso d'anno scolastico tale da causare l'interruzione del servizio educativo, configurerà un grave inadempimento contrattuale. In tali ipotesi, il Comune si riserva il diritto di applicare una penale risarcitoria forfettaria pari ad un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 10.000,00, a titolo di ristoro per il danno all'immagine dell'Amministrazione, per i disagi arrecati all'utenza e per gli oneri straordinari di gestione e ricollocamento dei minori iscritti.

Art. 13 - DURATA DELLA LOCAZIONE

Il periodo di validità della locazione è stabilito in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di aggiudicazione/stipula del contratto, subordinato alla permanenza ed effettivo esercizio dell'attività di micro nido nei locali, rinnovabile, ai sensi della L.R. n. 16/2016 nell'ambito del Programma di Valorizzazione dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP). In particolare tale utilizzo alternativo viene stabilito da Regione Lombardia per un periodo di anni 15, prorogabile per non più di ulteriori 10 anni qualora se ne ravvisasse la necessità.

Art. 14 - CANONE MENSILE E ADEGUAMENTO ISTAT (Sanzioni per ritardato pagamento)

Il canone mensile da porre a base della gara d'asta è stabilito in € **250,00 (centocinquanta/00 euro)**, suscettibile annualmente di adeguamento secondo gli indici ISTAT, valore calcolato prendendo come riferimento i valori minimi e medi rilevabili nella banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico nella zona extraurbana/agricola del territorio comunale, ritenuti congrui e sostenibili in relazione alla finalità sociale e di servizio dell'attività.

Nel caso di ritardato pagamento delle rate mensili del canone verranno applicate le seguenti sanzioni:

- da uno a trenta giorni di ritardo: applicazione degli interessi legali di mora sull'importo dovuto, calcolati per l'intero mese
- oltre il trentesimo giorno rispetto alla scadenza della singola rata: valutazione di eventuale risoluzione contrattuale, ai sensi dell'art. 11 del presente capitolato con l'eventuale automatico incameramento della cauzione a favore del Comune.

Art. 15 - ONERI ED OBBLIGHI DEL LOCATARIO

- 1) I rapporti tra il Comune e l'eventuale soggetto gestore/locatario saranno di natura contrattuale e legati, pertanto, alla locazione dei locali;
- 2) Il Comune è e rimarrà completamente estraneo a qualsiasi rapporto, obbligazione contrattuale e ad eventuali controversie che possano sorgere tra il locatario, il personale educativo ed eventuali altri collaboratori o le famiglie degli utenti del servizio. Il Comune si riserva unicamente la facoltà (ma non l'obbligo) di fare da mediatore pacifico tra le parti per cercare di risolvere un eventuale conflitto senza vie legali, a garanzia della tutela del servizio. È inoltre a carico esclusivo del locatario la più scrupolosa pulizia dei locali e delle aree scoperte, comunque utilizzate dal locatario per la gestione del micro nido;
- 3) Il locatario dichiara di ricevere i beni nello stato di fatto in cui si trovano, da lui ben noto per averne preso accurata e preventiva visione. Tali condizioni saranno descritte nel verbale di "Consegna dell'Immobile", sottoscritto dalle parti;
- 4) Ogni modifica, addizione e/o miglioria che il locatario volesse apportare deve essere preventivamente autorizzata per iscritto dall'autorità comunale;
- 5) Il locatario dovrà provvedere, con tutti gli oneri a proprio carico, alla manutenzione ordinaria degli immobili, mantenendo sempre in stato di perfetta e decorosa efficienza e sicurezza gli impianti tecnologici, i serramenti, gli arredi (anche se di sua proprietà) e le aree verdi esterne.



COMUNE DI VILLIMPENTA

(Provincia di Mantova)

Via Roma, n. 26 - c.a.p. 46039 Villimpenta (MN)

C.F. e P.I. 00389360207- Tel 0376 667508

Pec: comune.villimpenta@pec.regione.lombardia.it

A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano nella manutenzione ordinaria a carico del locatario:

- pulizia accurata quotidiana e periodica della struttura
- sostituzione lampade esaurite
- riparazioni e sostituzioni di rubinetteria e sanitari e simili
- tinteggiatura periodica
- riparazione di serramenti interni ed esterni, vetrate e relative finiture, nonché in generale di tutte le opere riguardanti le finiture e gli impianti, tendenti a mantenere al complesso l'originaria funzionalità
- manutenzione ordinaria e pulizia ed igiene dei giochi per bambini.

Il locatario non potrà apportare migliorie o addizioni alle strutture senza il consenso scritto del Comune.

Al termine della locazione, il locatario dovrà riconsegnare le strutture perfettamente agibili e nello stato in cui gli sono state consegnate dal Comune.

Il locatario si impegna a consentire al Comune in qualsiasi momento, anche senza formale preavviso, l'accesso ai locali per l'effettuazione di controlli ispettivi volti a verificare lo stato manutentivo dell'immobile, il rispetto delle clausole contrattuali, la sicurezza degli impianti, nonché il rispetto della regolare gestione dell'attività educativa. Il riscontro di carenze o anomalie obbligherà il locatario all'immediata esecuzione delle riparazioni necessarie, pena l'applicazione del precedente art. 11.

- 6) Il locatario è l'unico responsabile dei danni arrecati a persone o cose dai frequentatori e dall'eventuale personale al suo servizio. È altresì direttamente responsabile dei danni comunque arrecati ai terzi a causa dei locali stesso.

Il locatario si obbliga a sollevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi responsabilità possa derivare dagli obblighi di custodia dei beni mobili ed immobili. A tal fine si impegna a stipulare personalmente e produrre, prima della firma del contratto e/o, comunque, prima di entrare in possesso dei locali, idonea polizza assicurativa (All risk) stipulata con primaria compagnia di assicurazione e contenente una specifica estensione per i rischi connessi ai danni cagionati o subiti dai minori d'età affidati al servizio educativo.

- 7) Il locatario si accolla l'intera spesa occorrente per tutte le utenze (compresi i costi di allacciamento) i consumi di acqua, energia elettrica, manutenzione ordinaria e per ogni e qualsiasi altro onere connesso alla gestione del micro nido, ivi compresa la stipulazione di adeguate polizze assicurative.
- 8) Il locatario si obbliga a rispettare rigorosamente il calendario di apertura e le fasce orarie del servizio stabiliti nel progetto di gestione, in conformità agli standard previsti dalla normativa vigente in riferimento ai servizi di micro nido.

Villimpenta, li 03/09/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Giuseppina Apicella

Documento firmato digitalmente