



AVVISO PUBBLICO

per la concessione in uso di spazi comunali al piano terra dell'Edificio "Ex Scuola De Amicis" – Belfiore di Pramaggiore, da destinarsi esclusivamente a Servizio di Asilo Nido e da accreditarsi ai sensi della LR 22/2002

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visti:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 51/2026;
- la determinazione n. 580/2026 di approvazione del presente avviso e relativi allegati;
- le norme vigenti in materia di servizi educativi per la prima infanzia e di autorizzazione/accreditamento dei servizi, in particolare la L.R. Veneto n. 22/2002 e i relativi atti regionali attuativi;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in **concessione d'uso** degli spazi indicati, con **destinazione esclusiva ad asilo nido**, secondo le condizioni del presente bando e dello schema di convenzione allegato.

Art. 1 – Oggetto della concessione

1. Oggetto del presente bando è la **concessione in uso** di spazi di proprietà comunale siti al piano terra dell'Edificio denominato **"Ex Scuola De Amicis"**, in Belfiore di Pramaggiore, da destinare **esclusivamente a servizio di asilo nido (0-3 anni)**, con divieto di qualunque diversa destinazione, anche parziale, da **accreditarsi ai sensi della L.R. 22/2002** entro 1 anno.
2. Il rapporto è regolato da **disciplina pubblicistica** tramite concessione e dalle condizioni del presente bando, oltre che dallo schema di convenzione allegato.

Art. 2 – Descrizione, consistenza e stato dell'immobile

1. Ubicazione: Edificio "Ex Scuola De Amicis", Belfiore di Pramaggiore (VE), Via Belfiore, 42.
2. Oggetto della concessione: spazi al piano terra, consistenza indicativa mq 234,39, oltre a pertinenze/aree esterne per circa mq 444,00, come individuate nelle planimetrie allegate.
3. Dati catastali: FOGLIO 18 PARTICELLA 31 SUB 1 CATEGORIA B05 RENDITA Euro:2912,83.
4. L'immobile è concesso **nello stato di fatto e di diritto** in cui si trova; il concorrente dichiara di averne preso visione tramite sopralluogo e di ritenerlo idoneo o adeguabile alle finalità del servizio.



Art. 3 – Finalità e utilizzo ammesso (Asilo Nido)

1. Il concessionario si impegna a utilizzare gli spazi **solo** per la gestione di un **asilo nido** (servizio educativo e sociale di interesse pubblico per bambine e bambini 3–36 mesi), nel rispetto della normativa statale/regionale applicabile e degli standard autorizzativi.
2. Si impegna ad accreditare l'attività ai sensi della LR 22/2002 entro 1 anno dalla concessione.
3. Sono a carico del concessionario tutte le attività necessarie per l'avvio e la gestione del servizio: progetto educativo, organizzazione, personale, iscrizioni/utenza, sicurezza, autorizzazioni e ogni adempimento di legge.

Art. 4 – Durata della concessione

1. La concessione ha durata **di 6 (sei) anni** con decorrenza dal 01/08/2027 e scadenza al sesto anno successivo alla decorrenza.
2. È facoltà dell'Ente, a proprio insindacabile giudizio e per ragioni di pubblico interesse, esercitare opzione di rinnovo della concessione per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, previa verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi (pagamento canone, manutenzioni, qualità del servizio) e del mantenimento dei requisiti autorizzativi. In sede di rinnovo, il canone è rinegoziato a valori di mercato sulla base di apposita stima dell'Ufficio Tecnico, fermo restando l'aggiornamento ISTAT per il primo sessennio. La volontà di esercitare l'opzione è comunicata dal concedente al concessionario almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. È in ogni caso esclusa ogni forma di rinnovo tacito.

Art. 5 – Canone di concessione a base d'asta e aggiornamento

1. Il **canone annuo** a base di gara è fissato in **€ 18.000,00 (diciottomila/00) annui, pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili, comprensivi delle utenze.**
2. L'offerta economica dovrà essere **in aumento** rispetto alla base d'asta; sono escluse offerte in ribasso.
3. Il canone sarà corrisposto in **rate anticipate** con periodicità trimestrale, entro il giorno 10 del primo mese di ciascun trimestre, secondo le modalità definite in convenzione.
4. Aggiornamento ISTAT: dal secondo anno il canone è soggetto ad aggiornamento annuale secondo indice ISTAT FOI (famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi), nella misura del 100%.

Art. 6 – Oneri, manutenzioni e obblighi principali del concessionario

Sono a carico del concessionario, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) uso conforme alla destinazione "asilo nido", a pena di decadenza;
- b) pagamento canone e oneri accessori; le utenze relative agli spazi concessi (energia elettrica, acqua, gas/riscaldamento e simili) restano intestate al Comune e i relativi costi sono ricompresi nel canone, fermo restando l'obbligo del concessionario di un utilizzo diligente, contenuto e finalizzato esclusivamente all'attività di asilo nido; in caso di consumi manifestamente anomali rispetto alla media storica o agli standard del servizio, il Comune si riserva la facoltà di richiedere il rimborso dei consumi eccedenti, secondo le modalità definite in convenzione;
- c) manutenzione ordinaria e interventi dovuti a cattivo uso/negligenza;
- d) adeguamenti impiantistici e messa a norma necessari all'attività (sicurezza, prevenzione incendi, igiene, ecc.), senza oneri per il Comune e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione;
- e) divieto di innovazioni/addizioni/migliorie senza preventiva autorizzazione scritta del Comune;



- f) acquisizione di autorizzazioni, SCIA/permessi, nulla osta, autorizzazione al funzionamento, accreditamento e ogni altro titolo abilitativo necessario;
- g) divieto di cessione o sub-concessione a terzi, a pena di decadenza (salvo diverse previsioni motivate in convenzione);
- h) restituzione dell'immobile a fine concessione in buono stato, con disciplina migliorie secondo convenzione (di regola senza indennizzi);
- i) accettazione di eventuali controlli dell'Ente sulla corretta gestione e sul rispetto degli obblighi.

L'Amministrazione è manlevata da responsabilità per danni/infortuni connessi all'attività del concessionario, nei limiti di legge e secondo coperture assicurative.

Art. 7 – Cauzioni e assicurazioni

1. Cauzione provvisoria a corredo dell'offerta: € 2.000,00 (duemila/00), pari a circa il 2% del valore stimato della concessione, da prestarsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da intermediario autorizzato, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, c.c. ed operatività entro 15 giorni dalla richiesta.
2. Cauzione definitiva (o garanzia di esatto adempimento): pari all'importo del canone annuo risultante dall'offerta dell'aggiudicatario e corrispondenti a una annualità di canone, da prestarsi prima della stipula con le medesime modalità di cui al comma 1, valevole per tutta la durata della concessione.
3. Polizze assicurative obbligatorie (da produrre prima della stipula e mantenere per tutta la durata):
 - RCT (Responsabilità civile verso terzi) con massimale unico per sinistro non inferiore a € 3.000.000,00, con sub-limiti per persona di € 1.500.000,00 e per danni a cose di € 750.000,00;
 - RCO (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro) con massimale per sinistro non inferiore a € **1.500.000,00 e per prestatore di lavoro € 1.000.000,00**;
 - Copertura incendio e rischio locativo con estensione eventi catastrofali, massimale non inferiore a € **750.000,00**;
 - Infortuni utenti e operatori con massimale per sinistro non inferiore a € 1.000.000,00, per persona € 100.000,00 caso morte e € 200.000,00 invalidità permanente, oltre rimborso spese sanitarie.

Art. 8 – Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

1. Sono ammessi a partecipare tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023, in qualunque forma giuridica costituiti (società di capitali, società cooperative anche sociali, consorzi, raggruppamenti temporanei, enti del Terzo Settore iscritti al RUNTS ai sensi del D.Lgs. 117/2017 e altri operatori abilitati), nel rispetto dei principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e parità di trattamento sanciti dal medesimo decreto.
2. I concorrenti devono possedere i requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui agli artt. 94, 95 e 100 del D.Lgs. 36/2023, nel rispetto della normativa antimafia (D.Lgs. 159/2011); l'oggetto sociale o le finalità statutarie devono risultare coerenti con la gestione di servizi educativi per la prima infanzia. Il concessionario deve altresì possedere — ovvero impegnarsi a conseguire prima dell'avvio del servizio — l'autorizzazione al funzionamento di asilo nido ai sensi della L.R. Veneto n. 22/2002 e degli atti regionali attuativi.
3. È vietata la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, nonché la partecipazione in situazioni di controllo o collegamento sostanziale tali da configurare un unico centro decisionale (art. 95, comma 1, lett. d, D.Lgs. 36/2023). I requisiti devono sussistere al momento della presentazione dell'offerta e permanere per tutta la durata del rapporto; le dichiarazioni sono rese ai sensi degli artt. 46-47 del DPR n. 445/2000.



Art. 9 – Sopralluogo obbligatorio

1. Il sopralluogo presso l'immobile è obbligatorio a pena di esclusione.
2. Prenotazione sopralluogo: richiesta via PEC a protocollo.comune.pramaggiore.ve@pecveneto.it con oggetto "Concessione asilo nido – sopralluogo Ex Scuola De Amicis Belfiore".
3. Il sopralluogo è effettuato dal legale rappresentante o delegato munito di delega; al termine è rilasciato **attestato** da inserire nella documentazione amministrativa.

Art. 10 – Modalità di presentazione delle offerte (plico e buste)

1. Il plico deve pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 30.11.2026** al Comune di Pramaggiore – Ufficio Protocollo.
2. Sul plico indicare mittente e dicitura **"NON APRIRE – OFFERTA PER CONCESSIONE SPAZI EX SCUOLA DE AMICIS – BELFIORE – ASILO NIDO"**
3. Il plico contiene tre buste:
 - Busta 1 – Documentazione amministrativa
 - Busta 2 – Proposta gestionale / Progetto educativo-organizzativo
 - Busta 3 – Offerta economica

Art. 11 – Contenuto delle buste

BUSTA 1 – Documentazione amministrativa

A pena di esclusione:

- a) Domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive ex DPR 445/2000 (modello Allegato A), con copia documento identità;
- b) Visura CCIAA / atto costitutivo e statuto (se ETS/cooperativa: iscrizioni registri pertinenti);
- c) Dichiarazioni su requisiti morali e capacità a contrarre con la P.A., assenza cause ostative, rispetto codici di comportamento e norme anticorruzione (clausole tipo);
- d) Attestato di sopralluogo;
- e) Cauzione provvisoria di € 2.000,00 con le modalità di cui all'art. 7;
- f) Documentazione comprovante la capacità tecnico-professionale (in particolare aver gestito almeno un servizio educativo per la prima infanzia nell'ultimo quinquennio per un periodo continuativo non inferiore a 12 mesi, dimostrabile mediante autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000).

BUSTA 2 – Proposta gestionale (max 30 pagine A4, carattere non inferiore a 11 pt, interlinea 1,15)

Sottoscritta dal legale rappresentante, deve contenere almeno:

1. Progetto educativo e organizzativo dell'asilo nido: finalità, fascia d'età, modello pedagogico, giornata tipo, inclusione, rapporto con famiglie, continuità educativa; analisi dei bisogni del contesto territoriale;
2. Organizzazione degli spazi e allestimenti: ambienti, materiali, sicurezza, outdoor se presente;
3. Piano del personale: organigramma, qualifiche, turnazioni, rapporto numerico educatori/bambini conforme alla normativa; CV sintetici o profili;
4. Piano di avvio: tempi per autorizzazioni, adeguamenti, apertura servizio;
5. Proposta di riserva posti ai residenti: percentuale di posti riservati ai bambini residenti nel Comune di Pramaggiore nella graduatoria interna del gestore, eventuali tariffe agevolate per i residenti e servizi accessori inclusi senza maggiorazione



tariffaria.

BUSTA 3 – Offerta economica

1. Offerta in bollo e sottoscritta; indicando in cifre e lettere il canone annuo offerto, in aumento rispetto alla base d'asta;
2. Offerte condizionate/indeterminate: escluse. In caso di discordanza vale l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

Art. 12 – Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

1. La gara si svolge in seduta pubblica il giorno **03.12.2026 ore 10.00** presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pramaggiore, in Piazza Libertà, 5.
2. La Commissione verifica l'ammissibilità (Busta 1), valuta in seduta riservata le proposte (Busta 2) e poi in seduta pubblica apre le offerte economiche (Busta 3).
3. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa (tecnica + economica).

A) Proposta gestionale (offerta tecnica) – max 75 punti, così ripartiti:

1. Progetto educativo e qualità pedagogica: max 22
2. Organizzazione del servizio e governance: max 18
3. Personale: qualifiche, esperienza e formazione: max 15
4. Spazi, sicurezza, allestimenti e gestione rischi: max 10
5. Riserva posti ai residenti e accessibilità per le famiglie: max 10

Soglia minima tecnica di ammissione all'offerta economica: 45/75. La ripartizione di dettaglio dei sub-criteri e la scala di valutazione sono indicate nell'allegato "Determinazione criteri".

B) Offerta economica – max 25 punti: punteggio massimo al canone più alto, altri proporzionali (formula: $P = \text{canone offerto} / \text{canone massimo} \times 25$).

4. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di parità di punteggio complessivo, prevale l'offerta che ha conseguito il maggior punteggio nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità, prevale il maggior punteggio attribuito al criterio A1 – Progetto educativo e qualità pedagogica; permanendo la parità, si procederà mediante sorteggio pubblico.

Art. 13 – Aggiudicazione, verifiche e stipula

1. L'aggiudicazione è subordinata alle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni.
2. L'aggiudicatario è tenuto alla stipula della concessione entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione; in caso di mancata stipula per causa imputabile all'aggiudicatario, si procede a decadenza con incameramento della cauzione provvisoria, fatto salvo l'eventuale risarcimento del maggior danno.
3. Spese contrattuali a carico dell'aggiudicatario.

Art. 14 – Clausole di salvaguardia dell'Ente

1. Il Comune si riserva, per motivate ragioni di pubblico interesse e nei limiti consentiti dalla normativa vigente, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, revocare la procedura, apportare modifiche non sostanziali agli atti o prorogare i termini per motivi di pubblico interesse, senza che i concorrenti possano vantare pretese, salvo restituzione cauzioni ove dovute.



Art. 15 – Trattamento dei dati personali (GDPR)

Il soggetto gestore è responsabile del trattamento dei dati di qualsiasi natura concernenti gli utenti fruitori del servizio di asilo nido gestito dallo stesso, conferiti dal Comune e/o dai diretti interessati. I dati dovranno essere trattati nel rispetto delle disposizioni del Regolamento GDPR n. 679/2016 in materia di protezione dei dati, con particolare riferimento alla liceità, alla correttezza, alla riservatezza ed all'adozione delle prescritte misure di sicurezza. Qualsiasi utilizzo e/o trattamento improprio o non conforme alle prescrizioni normative comporterà la piena ed esclusiva responsabilità del soggetto gestore.

In particolare, si rimanda all'informativa sul trattamento dei dati personali redatta ai sensi del Regolamento UE 2016/679 sulla Protezione Dati Personali pubblicata nel sito internet dell'Ente <https://www.comune.pramaggiore.ve.it/it/privacy>

Art. 16 – Responsabile del procedimento e richieste informazioni

Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 15 D.Lgs. 36/2023: Arch. Simone Ellero, Responsabile dell'Area Tecnica; supporto istruttorio: Dott.ssa Deborah Moro.

Richieste di chiarimenti entro 7 (sette) giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, via PEC all'indirizzo protocollo.comune.pramaggiore.ve@pecveneto.it con oggetto "Quesito – Concessione asilo nido Ex Scuola De Amicis Belfiore".

Art. 17 – Pubblicazione, accesso agli atti e contenzioso

1. Il bando è pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale del Comune di Pramaggiore
2. Accesso agli atti: L. 241/1990 e regolamento comunale.
3. Controversie: ricorso al TAR Veneto entro 60 giorni o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, secondo legge.

Allegati

Allegato A: Domanda di partecipazione + dichiarazioni ex DPR 445/2000

Allegato B: Modello offerta economica

Allegato C: Schema convenzione di concessione

Allegato D: Planimetrie + descrizione tecnica + elenco dotazioni (se presente)