



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

### **AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATI AD ASILO NIDO**

#### **IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-AMBIENTE-SUAP**

**Vista** la deliberazione G.M. N. 89/2025 che detta direttive per la locazione di porzione di struttura comunale da adibire ad asilo nido;

**Vista** la determinazione n. 2 del 19/01/2026 a firma del Responsabile dell'AREA TECNICA-AMBIENTE-SUAP con cui si è approvato lo schema avviso pubblico e relativi allegati per la concessione in locazione e non uso di immobili comunali;

**Vista** la determinazione n. 4 del 21/01/2026 a firma del Responsabile dell'AREA TECNICA-AMBIENTE-SUAP con cui si è provveduto, in autotutela a revocare l'avviso succitato e ad approvare lo schema avviso pubblico e relativi allegati per la concessione in uso di immobili comunali;

#### **RENDE NOTO**

che l'Amministrazione Comunale di Ceresara intende procedere alla concessione a terzi con destinazione vincolata all'uso di asilo nido del seguente immobile:

**porzione di immobile situato in Ceresara Via Trifoglio foglio 9 particella 141 sub 4 , che occupa una superficie lorda d'uso di mq. 195,00 circa oltre a spazi, anche esterni, in condivisione con la scuola dell'infanzia, per destinarlo a locazione ad asilo nido per i bambini di età compresa tra i 6 ed i 36 mesi.**

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

La consistenza ed organizzazione spaziale del bene è quella descritta nell'allegato documento "individuazione e consistenza degli spazi".

La porzione di immobile è prevista in concessione per l'uso di asilo nido completa di tutti gli arredi fissi per le parti a servizio come previste dalla D.G.R.L 13 giugno 2008, n° 7437, fatta eccezione per i "fasciatoi". E' altresì previsto, a carico dell'Amministrazione Comunale la suddivisione in due ambiti dello spazio principale destinato ad attività educative, ricreative, di riposo e di consumazione dei pasti. Le modalità di suddivisione saranno concordate con il locatore nel rispetto delle normative per l'accreditamento della struttura.

Tutte le utenze necessarie al funzionamento della struttura sono già attive ed i relativi costi a carico del concessionario, calcolati in modo forfettario, rientrano già nel canone posto a base di gara.

L'allestimento con ogni arredo e/o attrezzatura è a carico del concessionario.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

L'importo del canone a base di gara per la concessione in uso dell'immobile, così come individuato e descritto e comprensivo delle utenze per il funzionamento, è fissato in €. 6.945,00 annui, pari ad €. 578,75 mensili, come determinato con D.G.C. n. 89/2025.



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

### **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE**

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è fatto obbligo agli stessi di prendere visione dei luoghi ove si trova il complesso immobiliare da locare.

I concorrenti hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione degli elementi rilevanti ai fini della concreta presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo potrà essere programmato ~~richiesto~~, inviando richiesta al seguente indirizzo pec [ceresara.mn@legalmail.it](mailto:ceresara.mn@legalmail.it) ~~una richiesta~~ entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso, indicando il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante della persona giuridica concorrente, munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Si precisa che il locale in questione sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza necessarie per l'espletamento del servizio di asilo nido, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Ceresara o di altri Enti Pubblici.

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Potranno presentare istanza di manifestazione di interesse al presente avviso gli operatori economici aventi tra il proprio oggetto sociale e/o statutario l'attività di gestione di asili nido e micronido.

Per presentare domanda gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli articoli 94, 95 e 98 del D.lgs. n. 36/2023 e in particolare :

- requisiti morali e professionali, nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione indicati nel modello di istanza allegato;
- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia);
- in caso di ditta individuale a carico del titolare; in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art. 94 del d.lgs. n. 36/2023;
- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n. 36/2023;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Ceresara non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando).

I requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'esercizio dell'attività. Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come ditta individuale.



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

Il possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione dovrà essere dichiarato dai concorrenti nella domanda di partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000.

Le relative dichiarazioni saranno oggetto di controllo da parte dell'Ente comunale nei confronti dell'aggiudicatario ed eventualmente a campione nei confronti degli altri partecipanti.

### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta al rialzo maggiore, ossia il miglior prezzo, relativa all'immobile. In caso di parità tra due o più offerte risultanti le migliori, si procederà ad estrazione a sorte.

Il canone mensile a base di gara, è pari a €. 578,75 comprensivo di spese utenze.

Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di gara.

La concessione sarà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ceresara, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in uso.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Ceresara, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione in uso dell'immobile.

### **CONDIZIONI CONTRATTUALI**

La concessione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata, oltre che sulla base della normativa civilistica in materia, anche dalle seguenti condizioni:

- ✓ **Durata:** anni 5 (CINQUE) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili di ulteriori 5 anni, salvo esercizio del diniego di rinnovazione da parte del concedente, da comunicare al concessionario con lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza;
- ✓ Per la scadenza successiva alla prima è escluso il tacito rinnovo, pertanto l'immobile di cui trattasi, previa formale disdetta da comunicare almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, sarà rimesso sul mercato mediante procedura ad evidenza pubblica, salvo che sussista l'interesse pubblico prevalente dell'Ente all'utilizzo diretto dell'immobile per finalità istituzionali;
- ✓ **Canone:** come offerto in sede di gara (comunque superiore all'importo posto a base di gara);
- ✓ **Aggiornamento canone:** annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- ✓ **Modalità di pagamento:** rate trimestrali anticipate entro il 30° giorno del primo mese del trimestre di riferimento. Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato dal conduttore per nessun motivo;
- ✓ **Utilizzo:** l'immobile è concesso esclusivamente per l'esercizio dell'attività di asilo nido, dichiarata espressamente in sede di gara. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte concedente. E' vietata la cessione, anche parziale, del contratto, la violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto;



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

- ✓ **Garanzie:** a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi contrattuali, al momento della stipula del contratto, il conduttore deve versare cauzione definitiva pari a n. 2 (DUE) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento attraverso pago P.A., o fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, che resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti.
- ✓ **Utenze immobile:** sono già attive a carico del locatore comprese nel canone.
- ✓ **Allestimento e arredi:** il concessionario si impegna a fornire allestimenti e arredi necessari al regolare funzionamento del servizio secondo le proprie disponibilità economiche, fermo restando che resta a carico del concessionario l'onere di garantire la regolarità del servizio;
- ✓ **Manutenzione ordinaria:** sono a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti da eseguire per garantire il mantenimento dello stato dell'immobile e della sua funzionalità/sicurezza, nonché le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua colpa. In caso di inadempimento del concessionario ai predetti obblighi di manutenzione, la parte concedente sarà legittimata a procedervi, utilizzando la somma in deposito cauzionale costituito, che dovrà essere prontamente reintegrato.
- ✓ **Interventi:** qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico da eseguire all'interno dell'immobile comunale dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente proprietario;
- ✓ **Migliorie e addizioni:** al termine del contratto l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà comunale tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente;
- ✓ **Il contratto sarà stipulato con atto pubblico con spese, compresa la registrazione** a carico del conduttore
- ✓ **Possibilità di recesso:** il concessionario può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti; l'ente a sua volta può valutare la qualità del nuovo servizio, con riserva di recesso dalla concessione in via anticipata nel caso in cui fosse verificato un significativo abbassamento del livello di qualità del servizio, e accertato sulla base di segnalazioni dell'utenza secondo un sistema analogo alla Customer Satisfaction; in tal caso il recesso sarà comunicato con preavviso di tre mesi e avrà effetto dal successivo anno scolastico;
- ✓ **Obblighi del concessionario:** il concessionario è costituito custode dell'immobile locato, obbligandosi alla scadenza a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento dei danni;
- ✓ È fatto obbligo altresì al concessionario di rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale;
- ✓ **Controlli da parte dell'Amministrazione proprietaria:** il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente comunale, che potranno essere richiesti in qualsiasi momento; il concessionario dichiara di accettare controlli relativi anche allo standard di qualità da assicurare secondo i parametri minimi previsti dalle leggi regionali in materia di gestione asili nido; allo stesso modo il concessionario, nella applicazione delle rette, non potrà superare l'importo massimo nel rispetto delle tariffe mensili determinate a livello regionale. **E' comunque prevista la stipula con il concessionario di apposita convenzione per la messa a disposizione del comune dei posti riservati alle famiglie residenti nel comune di Ceresara, anche al fine di**



# Comune di Ceresara

## Provincia di Mantova

**consentire agli utenti di fruire della misura Nidi Gratis di Regione Lombardia.**

✓ **Risoluzione:**

- ✓ 1) per inadempienze da parte del concessionario ad una qualunque delle condizioni previste nel contratto di concessione, nonché per il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone
- ✓ 2) destinazione dell'immobile ad uso diverso rispetto a quello contrattualmente previsto. In questi casi sorge altresì il diritto per l'Ente proprietario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

a) consegna a mano o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo generale del Comune di Ceresara, Piazza Castello n. 1 Ceresara (MN), negli orari d'ufficio (tutti i giorni ore 9,00-13,00).

Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara;

b) mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., al seguente indirizzo: Comune di Ceresara, Piazza Castello n. 1, 46040 Ceresara (MN).

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura: "NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico del giorno 03/02/2026 ore 12,00 - Immobili comunali ad uso asilo nido"

**Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo nel termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 03/02/2026.**

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

### DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

**BUSTA n.1 Documentazione Amministrativa**

**BUSTA n.2 Offerta economica**

La **BUSTA n. 1**, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

**Istanza di partecipazione alla gara** redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello appositamente predisposto dal Comune di Ceresara pubblicato contestualmente all'avviso di gara, "*Istanza di partecipazione*"), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di





# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

partecipare alla gara, in rappresentanza di impresa/società, contenente tutte le seguenti dichiarazioni:

- 1) di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n.231/2001;
- 2) che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
  - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
  - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
- 3) che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
- 4) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- 5) che non versi in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- 6) che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Ceresara e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- 7) di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;
- 8) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- 9) di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- 10) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
- 11) di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;
- 12) di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari a n. 2 (due) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con pago P.A., o fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;
- 13) di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 14) di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- 15) di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;
- 16) di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
- 17) di autorizzare il Comune di Ceresara al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Ceresara potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.

**Copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.**

### **Attestato di visita dei luoghi**

La mancanza di anche uno solo dei suddetti documenti comporterà l'esclusione dalla procedura di gara, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi, che in mancanza sarà verificato d'ufficio e dell'eventuale regolarizzazione del bollo.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo “*CAUSE DI ESCLUSIONE*” in ordine al soccorso istruttorio.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

**La BUSTA n. 2: Offerta economica**, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura “CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER LA CONCESSIONE IN USODELL'IMMOBILE COMUNALE DA DESTINARE AD ASILO NIDO e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

**OFFERTA ECONOMICA:** dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere per ciascuno degli immobili.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione. Per redigere l'offerta si dovrà utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando (“*Modulo offerta economica*”), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

### **ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE**

La gara si svolgerà in seduta pubblica presso l'Ufficio del Responsabile dell'AREA TECNICA-AMBIENTE-SUAP del Comune di Ceresara, il giorno **04/02/2026 ore 15.30**.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in concessione o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente ben conosce l'immobile.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti a pena di esclusione determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, o la mancanza della fotocopia di un documento in corso di validità dell'istante da allegare all'offerta o all'autodichiarazione.

Ad avvenuto insediamento del seggio di gara, costituito dal Responsabile del procedimento e da due dipendenti in qualità di testimoni, di cui uno potrà svolgere anche le funzioni di segretario verbalizzante, si procederà in seduta pubblica, dopo aver esaminato la regolarità formale dei plichi pervenuti e proceduto all'esclusione di quelli irregolari, all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ad ammettere gli offerenti alla gara.

Il Presidente del seggio di gara procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dal prezzo a base d'asta rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Le offerte complessivamente pari o in ribasso all'importo posto a base di gara, non saranno ammesse. Anche in presenza di una sola offerta valida, purché di valore superiore al prezzo posto a base di gara, si procederà all'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Qualora non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste, verrà compilato un verbale di diserzione di gara.

Non saranno comunque ritenute valide le offerte condizionate e le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato.

L'offerta economica sarà irrevocabile e ferma per 180 (centoventi) giorni a computarsi dall'aggiudicazione del presente bando.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ceresara, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione. L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Ceresara, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione locativa.

### **CAUSE DI ESCLUSIONE**

Fermo restando quanto previsto successivamente per il soccorso istruttorio, saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso; (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);
- b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;
- c) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
  - istanza di partecipazione;
  - busta contenente l'offerta economica;





# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

- d) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione;
- e) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- f) presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- h) presentino una offerta economica inferiore o di pari importo al canone posto a base di gara;

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati a mezzo pec le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

Ove i partecipanti presentino un'istanza di partecipazione, per la quale manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste si assegnerà il termine massimo di 2 gg. per consentire la regolarizzazione documentale.

### **AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Per l'aggiudicazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto.

L'esito della gara si verifica mediante apposito verbale di gara redatto dal segretario verbalizzante, che, compilato e quindi firmato dai componenti del seggio di gara, attesta le operazioni svolte e l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. In caso di esito positivo delle verifiche e dei controlli si procederà all'aggiudicazione mediante apposito provvedimento da comunicare a tutti i soggetti partecipanti. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta in sede di gara, previa relativa verifica di cui sopra.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora dall'accertamento in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Successivamente verrà stipulato apposito contratto in forma di atto pubblico. E' esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

La stipulazione del contratto deve aver luogo entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nella convocazione inviata dal competente ufficio.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare.

In tal caso l'amministrazione avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

seconda miglior offerta valida, ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la gara pubblica ad ogni effetto, senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente proprietario nei confronti dei partecipanti e/o di terzi. L'assegnazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

### **SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica e della relazione tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 6 della Legge 241/90. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di locazione;
- omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile. Ai fini del soccorso istruttorio verrà assegnato al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, si procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, il concedente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

### **SEGGIO DI GARA**

All'apertura delle buste A e B e alla valutazione dell'offerta, provvederà apposito seggio di gara, composto dal responsabile dell'area di riferimento e da due dipendenti comunali, di cui uno anche con funzioni di verbalizzante. Il seggio, prima di espletare le proprie funzioni, dopo aver preso visione dell'elenco dei candidati, presenterà atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art. 93 d.lgs 36/2023.

### **INFORMATIVA PRIVACY**

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27/04/2016 n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi



# *Comune di Ceresara*

## *Provincia di Mantova*

o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

### **PUBBLICITA'**

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Ceresara, nella home page del sito istituzionale dell'Ente (<https://comune.ceresara.mn.it/>), oltre che nella sezione "Trasparenza-Bandi di gara e contratti" per 13 giorni (tredici)

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via email al seguente indirizzo pec: [ceresara.mn@legalmail.it](mailto:ceresara.mn@legalmail.it) entro 5 gg. lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Ceresara oltre la scadenza sopra detta. Il Responsabile del Procedimento è il geom. Tiziana Pavesi, appartenente all' AREA TECNICA-AMBIENTE-SUAP.

Ceresara , 21/01/2026

Il Responsabile AREA  
f.to arch. Amedeo Gariselli