



COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



AREA TECNICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RENDE NOTO CHE

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 52 del 23.07.2025 e della propria determinazione n. 112 del 26.07.2025, **il giorno 13.08.2025 alle ore 10:00** presso la Residenza Municipale in Lettomanoppello, Piazza Umberto I n. 1, Ufficio Tecnico, si procederà mediante asta pubblica, ad unico incanto definitivo, alla locazione di locali di proprietà comunale **da destinare ad "Asilo Nido"**.

La suddetta struttura di proprietà comunale, di recente costruzione (anno 2014), risulta essere in possesso dei requisiti strutturali e delle caratteristiche necessarie per accogliere servizi educativi 0-3 anni.

L'unità immobiliare è catastalmente individuata come segue:

- Foglio: **7**
- Particella: **2533**
- Superficie: **339 mq.**
- L'unità immobiliare è ubicata in **Via Guglielmo Marconi** - polo scolastico comunale.

Si intende, pertanto, procedere all'individuazione, mediante avviso pubblico, di un soggetto al quale affidare in locazione il predetto immobile, con **destinazione vincolata ad "Asilo Nido"**.

Trattandosi di locazione di immobile con vincolo di destinazione, la presente procedura, anche in virtù del principio di prevalenza, non è soggetta al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36), art. 56, comma 1, lett. e), il quale testualmente stabilisce che *"1. Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano agli appalti pubblici...omissis...e) aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;"*.

L'eventuale richiamo alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, per quanto compatibili, concorre all'attuazione dei principi di concorrenza, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica sarà tenuta con il sistema di cui all'art. 73 lett. C) del R.D. 23.05.1924, n. 87, mediante la presentazione di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta.

Non è previsto nessun aumento minimo obbligatorio da effettuarsi sull'importo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte alla pari o in diminuzione rispetto alla base d'asta. In caso di offerte uguali, gli offerenti saranno invitati a migliorare la loro offerta secondo quanto disposto dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte, non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza





COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



del relativo termine di presentazione.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Il soggetto miglior offerente aggiudicatario dell'asta è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta. L'amministrazione è impegnata alla stipula contrattuale al momento dell'adozione dell'atto 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.

Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è demandata ad apposito provvedimento del competente organo dell'Amministrazione e pertanto il presente avviso non impegna la stessa.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non sia pervenuta alcuna domanda di partecipazione. Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

La proclamazione dell'esito della gara non sarà efficace per il Comune se non dopo l'approvazione definitiva dell'aggiudicazione da parte del competente organo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa, di prorogare la data, e/o di annullare il bando senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo.

BASE D'ASTA

Importo a base d'asta: € 4.500,00 (Euro QUATTROMILACINQUECENTO/00)/anno.

Gli atti tecnici relativi sono a disposizione presso l'Ufficio Tecnico comunale: chiunque potrà prenderne visione o richiederne copia previo pagamento delle spese di riproduzione.

Il prezzo è al netto delle spese contrattuali di rogito, trascrizione e registrazione e delle imposte dovute (vedi Avvertenze ed obblighi per l'aggiudicatario).

La locazione sarà stipulata in forma pubblico-amministrativa. Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente nella misura pari alla variazione prezzi ISTAT.

CONDIZIONI DI LOCAZIONE

La locazione è condizionata alla realizzazione all'interno dei locali dell'attività di asilo nido. Dovranno pertanto risultare in capo al concorrente i requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività.

La locazione si intenderà fatta nelle condizioni di fatto e di diritto di cui attualmente si trova l'immobile, con ogni inerente azione, ragioni, adiacenza e pertinenza.

La locazione sarà stipulata in forma pubblico-amministrativa. Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente nella misura pari alla variazione prezzi ISTAT.

Per tutta la durata del rapporto giuridico, il locatario dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sull'immobile locato, compresa l'area esterna immediatamente adiacente.

L'immobile di proprietà del Comune di Lettomanoppello viene concesso in locazione nello stato in cui si trova ed esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di Asilo Nido, unitamente agli impianti, agli arredi e alle dotazioni didattiche presenti per le quali le parti si impegnano a redigere e sottoscrivere **apposito inventario in sede di stipula del contratto.**

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'organizzazione didattica dell'attività di





COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



asilo nido, ivi compreso il relativo servizio mensa a favore dei bambini frequentanti la struttura. Risulta inoltre a carico ogni altro onere per l'esercizio dell'attività, compresi le utenze ed i consumi di luce, acqua e gas che l'aggiudicatario provvederà a volturare a proprie spese, salvo eventuali utenze non volturabili per le quali il Comune di Lettomanoppello si impegna a quantificare la spesa secondo criteri di proporzionalità legati alle ore di utilizzo e alla consistenza dei volumi. Alla scadenza della locazione, il locatario è tenuto a riconsegnare i locali e gli impianti fissi in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

Gli eventuali danni ai locali dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale di consegna degli stessi. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione, è convenuta in **anni 6 (sei)**, decorrenti dalla stipula del contratto di locazione.

In mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni previa adozione di apposito atto deliberativo.

È consentito esercitare il recesso, da comunicarsi con raccomandata a.r. o PEC almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In ogni caso dovrà essere espletata l'attività fino alla conclusione dell'anno didattico in corso.

Qualora il numero degli utenti non sia sufficiente a garantire l'equilibrio economico della gestione, il locatario può recedere, previa comunicazione formale attestante l'impossibilità della prosecuzione delle attività, a prescindere dal preavviso di dodici mesi, garantendo comunque la conclusione dell'anno educativo.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

All'asta potrà partecipare qualsiasi soggetto, singolo o associato che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed, in particolare, nelle condizioni previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 (per le parti compatibili con la presente procedura).

Possono partecipare alla presente gara cooperative sociali, nonché imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi di cooperative che, in base alla normativa vigente che disciplina la loro attività, **sono abilitati a svolgere l'attività per la quale vengono locati i locali**, e che non si trovino in nessuna delle cause ostative alla sottoscrizione di contratti con una Pubblica Amministrazione. Possono, altresì, partecipare anche raggruppamenti temporanei di imprese costituiti nelle forme previste dal D.Lgs. n. 36/2023 (per le parti compatibili con la presente procedura). È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.



COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



I requisiti di partecipazione previsti nel presente articolo possono essere autocertificati ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000.

Inoltre non devono sussistere in capo all'offerente debiti di alcuna natura nei confronti del Comune di Lettomanoppello alla data di scadenza del presente bando.

E' fatto inoltre obbligo ai concorrenti il possesso dei requisiti di idoneità professionale (abilitazione professionale) previsti per legge e necessari all'esercizio dell'attività di cui trattasi (asilo nido).

OBBLIGATORIETA' DEL SOPRALLUOGO

I soggetti interessati alla locazione possono consultare tutta la documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto del presente bando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lettomanoppello, contattando l'ufficio al seguente indirizzo e-mail: ufficio.tecnico@lettomanoppello.eu – pec: comune.lettomanoppello@pec.it

Prima della presentazione dell'offerta, i soggetti interessati dovranno **obbligatoriamente**, previo appuntamento presso lo stesso Ufficio da prendersi attraverso richiesta sempre all'indirizzo mail o pec sopra indicato, visitare gli immobili e firmare un verbale di avvenuto sopralluogo e presa visione dello stato dell'immobile. In alternativa potrà essere contatto il Responsabile del servizio tecnico al numero 085.8570755 nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER L'APERTURA DELLE BUSTE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta a questo Comune **entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 12 AGOSTO 2025 tramite plico con consegna a mano, postale o corriere.**

La consegna del plico a mano o tramite servizio postale/corriere dovrà effettuarsi esclusivamente con plico sigillato contenente l'offerta e relativi allegati presso l'Ufficio Protocollo del Comune sito in Lettomanoppello - Piazza Umberto I n. 1.

All'interno del suddetto plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione dalla selezione:

- 1. una BUSTA con la dicitura "DOCUMENTI" posta all'esterno, in cui inserire il modulo "A" allegato al presente bando, compilato e sottoscritto, corredato di copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore;**
- 2. una BUSTA con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" posta all'esterno, in cui inserire il modulo "B" allegato al presente bando, compilato e sottoscritto, tenendo conto delle indicazioni sotto descritte:**
 - l'offerta economica consiste nell'indicazione del **canone annuo** offerto (al netto di IVA) per la locazione dell'immobile;
 - l'offerta dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere, in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

Il plico contenente le buste DOCUMENTI e OFFERTA ECONOMICA dovrà riportare la dicitura **"Non aprire - Offerta per asta pubblica locazione locali del Comune di Lettomanoppello da destinare ad asilo nido"**, l'indicazione del mittente, la data di scadenza, e dovrà essere indirizzato a: **COMUNE DI LETTOMANOPPELLO - UFFICIO TECNICO - Piazza Umberto I n. 1 - 65020**



COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



Lettomanoppello (PE).

A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio, non assumendosi il Comune alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo oltre il detto termine.

Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo apposti da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto del ricevimento del plico medesimo.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine non saranno pertanto ritenute valide e i relativi concorrenti non saranno ammessi alla selezione.

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

In presenza di offerte, le buste pervenute saranno aperte in seduta pubblica **il giorno 13 agosto 2025 alle ore 10:00** nell'ufficio tecnico comunale.

STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale di aggiudicazione sarà stipulato il contratto di locazione. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, ed il Comune provvederà ad incamerare il deposito a garanzia dell'offerta. Resta ferma la possibilità dell'aggiudicatario di avviare l'attività educativa nel caso in cui l'inizio dell'anno educativo dovesse ricadere all'interno del periodo di formalizzazione degli atti.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire la documentazione, in originale o in copia autenticata e in regolare bollo, dichiarata in fase di gara e necessaria ai fini della stipulazione del contratto di locazione, che sarà richiesta dai competenti uffici del Comune di Lettomanoppello.

Inoltre il locatario dovrà consegnare in copia, prima della stipula del contratto di locazione, idonea **polizza assicurativa per Responsabilità Civile** a copertura di danni, inclusi furto e incendio, che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche il Comune), pena la revoca della concessione in locazione. Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della locazione, dovrà prevedere il rischio locativo, con un massimale pari ad € 1.000.000,00 (Euro un milione/00).

Il conduttore dovrà altresì stipulare apposita **polizza fideiussoria bancaria o assicurativa** a garanzia del mancato pagamento del canone e dell'inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione e in caso di recesso anticipato rispetto alla data di scadenza del periodo di locazione, pari al 10% dell'importo complessivo della locazione.

La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al locatario dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. La polizza dovrà prevedere il pagamento, da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione, a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.



COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



Unione dei Comuni
CITTÀ DELLA MAIELLA

NORME DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento alla Legge ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente bando.

AVVERTENZE ED OBBLIGHI PER L'AGGIUDICATARIO

La mancata o la irregolare presentazione della documentazione richiesta dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dall'asta.

Si ricorda che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445). In ordine alla veridicità delle dichiarazioni la stazione appaltante procederà alle verifiche d'ufficio.

In luogo dei certificati saranno ritenute valide, ai fini della partecipazione all'asta, apposite dichiarazioni sostitutive redatte in conformità al DPR 445/2000 contenenti tutte le indicazioni necessarie, sottoscritte dal legale rappresentante con autentica della sottoscrizione o, in alternativa, con allegata copia del fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità. L'amministrazione, prima della stipula dell'atto, verificherà se quanto dichiarato in sede di gara mediante autocertificazione dall'aggiudicatario, corrisponde a verità ed in caso di esito negativo dichiarerà decaduto il soggetto dall'aggiudicazione, incamererà per intero il deposito a garanzia dell'offerta, salvo il diritto ad ulteriore risarcimento per i danni subiti; in tal caso si procederà all'aggiudicazione dell'asta al 2° in graduatoria previa verifica del possesso dei requisiti autocertificati in sede di asta. A tal fine possono essere utilizzati i modelli allegati al presente bando.

Possono anche essere fatte offerte per persone da nominare, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed abbia effettuato il suindicato deposito.

Avvenuta l'aggiudicazione l'offerente per persona da nominare dovrà entro il termine di tre giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, mediante comunicazione a questo Comune, scritta e controfirmata per accettazione dal terzo, dichiarare la persona o le persone per le quali ha agito e sarà sempre garante e solidale della o delle medesime. Qualora l'offerente dichiarasse persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate e risulti aggiudicatario, l'offerente stesso verrà considerato tale a tutti gli effetti legali. Il terzo nominato dovrà presentare, entro e non oltre il termine di 10 gg., tutta la documentazione richiesta dal presente bando per gli offerenti, cauzione compresa. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.

L'ammissione alla gara, le eventuali esclusioni e la procedura di aggiudicazione è svolta da una commissione di gara appositamente nominata dal RUP;

Qualora ricorra l'ipotesi di offerte uguali si precisa che, in sede d'asta, si procederà come appresso:

- se presente solo uno degli offerenti alla pari lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo;
- se presenti due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta



Città della Pietra



CITTÀ DELLE GROTTES



Unione dei Comuni
CITTÀ DELLA MAIELLA



Parco Nazionale
della Majella



COMUNE DI LETTOMANOPPELLO

Unione dei Comuni Città della Maiella

Provincia di Pescara



chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

In ogni caso l'offerente alla pari non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

La presente locazione è fuori campo IVA.

Il contratto di locazione verrà sottoscritto nella forma di scrittura privata registrata.

Si procederà a termine degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenze o minacce o con doni, promesse, collusioni od altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse gli offerenti.

Il presente avviso pubblicato in integrale all'Albo Pretorio on-line del Comune di Lettomanoppello e nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 679/2016 (GDPR) l'operatore economico che partecipa alla gara è informato che i dati oggetto del trattamento sono quelli comunicati a mezzo del Mepa e presenti nell'istanza di partecipazione ed eventualmente comunicati con documenti integrativi alla domanda.

Finalità del trattamento: La base giuridica del trattamento dei dati è l'art. 6 c. 1 lettera "e" e artt. 9 e 10 del GDPR. La finalità del trattamento è strettamente correlato alla concessione in locazione dell'immobile adibito ad asilo nido sito in Lettomanoppello alla Via G.Marconi. Il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico. I dati potranno essere comunicati agli enti pubblici previsti da norma per la verifica dei requisiti soggettivi ed oggettivi, nonché in tutti i casi disposti dalla normativa, compresa la pubblicazione nelle pagine dell'Ente (Amministrazione Trasparente, Albo Pretorio e simili). I dati potranno essere trasmessi ad altri soggetti (es. controinteressati, partecipanti al procedimento, altri richiedenti) in caso di richiesta di accesso ai documenti amministrativi. La durata del trattamento sarà per tutto il tempo necessario all'espletamento della procedura per cui vengono forniti e, dopo la conclusione del procedimento, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa. Nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, adeguatezza, pertinenza e necessità di cui all'art. 5, paragrafo 1 del GDPR, questo Ente, in qualità di Titolare del trattamento, provvederà al trattamento dei dati forniti al momento della partecipazione alla procedura selettiva, esclusivamente per permettere lo svolgimento della stessa, nel rispetto della normativa vigente in materia. I dati forniti saranno raccolti e trattati, con modalità manuale, cartacea e informatizzata, mediante il loro inserimento in archivi cartacei e/o informatici per il perseguimento delle finalità suddette.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Paolo Blasioli