



COMUNE DI CREMA
Settore “Servizi Educativi, Ricreativi e Sportivi”

SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA’ COMUNALE CON DESTINAZIONE D’USO SITI IN VIA CAPPUCCINI 26

Si rende noto che il Comune di Crema intende procedere alla selezione del soggetto al quale assegnare in concessione d’uso i locali di proprietà comunale siti nel Comune di Crema, in Via Cappuccini n. 26, per anni cinque.

La destinazione d’uso dei locali è asilo nido per la fascia 03-36 mesi.

Al fine di individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, imparzialità, proporzionalità e trasparenza, gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata, senza pubblicazione del bando di gara, ai sensi dell’art. 187 del D.lgs. 36/2023, il Comune di Crema intende procedere mediante preventiva indagine di mercato attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse

ART. 1 – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Comune di Crema, Piazza Duomo, n. 25, Crema (CR)

PEC: protocollo@comunecrema.telecompost.it

Responsabile Unico del Progetto: Dott.ssa Francesca Moruzzi Direttore Area Servizi al Cittadino

Contatto per informazioni in merito al presente avviso: ufficio.scuola@comune.crema.cr.it, tel. 0373894512

Tutta la documentazione relativa alla procedura richiamata al successivo art. 6 è consultabile ed acquisibile nella sezione “Amministrazione trasparente” del sito istituzionale dell’Ente: www.comune.crema.cr.it.

ART. 2 – SCOPO DELL’INFORMATIVA E DELLA CONCESSIONE

Trattasi di indagine esplorativa pubblica atta ad accogliere la manifestazione di interesse da parte dei soggetti che intendano utilizzare i locali comunali di Via Cappuccini 26 con destinazione d’uso nido 03-36 mesi, per le seguenti finalità di interesse pubblico:

- a) sostenere l’offerta da parte di soggetti privati per l’ampliamento del numero dei posti disponibili a favore delle famiglie;
- b) applicare il principio di sussidiarietà delineato dall’art. 118 della Costituzione;
- c) ottenere una conduzione economica dei locali, con oneri conseguentemente ridotti a carico dell’Amministrazione;
- d) salvaguardare e implementare il patrimonio dei locali;
- e) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività di coordinamento e connessione fra i servizi educativi comunali e privati presenti sul territorio comunale.

ART. 3 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONDIZIONI

Oggetto della concessione è la valorizzazione dei locali di proprietà comunale siti nel Comune di Crema, in Via Cappuccini n. 26 censito al N.C.E.U. al Foglio 44 Particella 30 e Foglio 44 Particella 377 come da Visura catastale allegata.

La destinazione d'uso dei locali è finalizzata ad asilo nido per la fascia 03-36 mesi.

Nei locali suddetti il concessionario dovrà attivare, entro e non oltre il 1 gennaio 2027, e gestire, per tutta la durata della concessione, il servizio di asilo nido per utenti 03-36 mesi per massimo di 4 sezioni e minimo di 1 sezione (minimo 11 - massimo 60 bambini, con la possibilità di incremento del 20% qualora siano garantiti gli standard tecnico-funzionali previsti dalla normativa di riferimento).

Il concessionario agirà con piena autonomia organizzativa e gestionale nel rispetto di tutte le normative e disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia, fermo restando l'obbligo che il servizio attivato abbia tutti i requisiti per l'autorizzazione al funzionamento previsti dalla normativa regionale e statale. Resta a carico del concessionario tutto quanto necessario per ottenere l'autorizzazione al funzionamento del servizio così come previsto dalla DGR 2929 del 20.03.2020.

In particolare:

- Il numero degli educatori dell'Asilo Nido deve essere proporzionato al numero dei bambini iscritti come previsto dalla normativa vigente.
- Tutto il personale operante dovrà essere in possesso di titolo di studio specifico previsto dalla normativa vigente.
- Il personale educativo ed ausiliario addetto all'Asilo Nido sarà assunto dal concessionario, dal quale dipende ad ogni effetto.
- Al personale educativo ed ausiliario addetto all'Asilo Nido assunto dal concessionario deve essere garantita l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di categoria¹.

La struttura comunale è predisposta per accogliere fino ad un massimo di 4 sezioni di nido ed i locali sono così composti:

- a) zona ingresso e accoglienza
- b) 4 sale nido con rispettivi servizi igienici per i bambini, sale sonno
- c) zone verdi esterne
- d) locale cucina con annesso deposito e servizi igienici riservati
- e) corridoi con annessi spazi (spogliatoi e servizi igienici) ed uffici riservati al personale educativo ed ausiliario
- f) locale lavanderia

La struttura è completamente arredata.

Gli impianti fissi, gli arredi e le eventuali attrezzature sono consegnati al concessionario per tutta la durata della concessione, nello stato in cui si trovano, esclusivamente per la gestione delle attività di asilo nido.

Prima dell'inizio della concessione sarà redatto analitico inventario descrittivo dello stato di conservazione dell'immobile e dei mobili e attrezzature eventualmente presenti, in contraddittorio tra le parti.

La concessione sarà regolata da apposita convenzione, secondo lo schema allegato al presente avviso.

Il Concessionario sarà tenuto a farsi carico:

1. della gestione procedure iscrizione al servizio e l'introito delle rette mensili;
2. della promozione dei servizi;
3. dell'osservanza delle norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, della normativa in materia di sicurezza del lavoro, con particolare riferimento al D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., ivi compresa la nomina del Responsabile del servizio prevenzione e protezione;
4. dell'efficace gestione del piano per la sicurezza dei lavoratori e degli utenti;

¹ Il corrispettivo orario spettante al lavoratore impiegato a vario titolo non potrà in ogni caso essere inferiore alla soglia minima inderogabile di € 9 all'ora, così come previsto per tutti gli appalti del Comune di Crema dalla Delibera di Giunta Comunale n. 306 del 10.12.2025.

5. dell'attivazione di una utenza telefonica al fine di consentire il contatto delle famiglie con il nido, con relative spese a proprio carico
6. di garantire l'apertura secondo quanto previsto dal calendario scolastico regionale, indicativamente da inizio settembre a fine luglio di ogni anno (205 giorni), con un orario di apertura del servizio di almeno 9 ore giornaliere di cui almeno 7 destinate ad attività finalizzate
7. di garantire il servizio refezione scolastica, anche tramite affidamento esterno, rispettando le direttive dell'ATS Val Padana (costo non compreso nella retta massima di frequenza)
8. di garantire per i residenti del Comune di Crema l'applicazione di rette di frequenza mensile non superiori a:
 - 600 euro mensili per la frequenza a tempo pieno (quota annua di iscrizione non compresa)
 - 500 euro mensili per la frequenza a tempo parziale (quota annua di iscrizione non compresa)

Non sono posti vincoli tariffari per i NON residenti sul territorio comunale di Crema.

Inoltre tra gli oneri a carico del concessionario previsti nella convenzione, si indicano principalmente e non esaustivamente:

- 1) mantenimento delle condizioni di efficienza degli impianti sanitari ed elettrici, nel rispetto della legislazione vigente, dei locali nello stato di cui al verbale di consegna;
- 2) manutenzione ed eventuale riparazione/sostituzione degli arredi e delle attrezzature;
- 3) manutenzione ordinaria del verde dei cortili interni;
- 1) segnalazione all'Ufficio Tecnico del Comune degli interventi di manutenzione straordinaria necessari;
- 2) divieto di realizzare opere non autorizzate;
- 3) contribuzione al costo di tutte le utenze (acqua, luce, gas) nella misura percentuale definita dall'esito della procedura di evidenza pubblica².
- 4) del pagamento della tariffa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti
- 5) stipula di apposita polizza assicurativa per un'adeguata copertura dei danni provocati da incidenti agli operatori e agli utenti, durante o a causa dello svolgimento dei servizi di cui al presente avviso, tenendo indenne il Comune di Crema;

Tra gli oneri ed obblighi in capo al Comune:

- a) manutenzione straordinaria della struttura
- b) cura delle aree verdi (manutenzione straordinaria: potature, piantumazione etc..)
- c) costo delle utenze per la quota non coperta dal concessionario

ART. 4 – DURATA

La concessione avrà durata di anni 5 anni con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.

² Si rende noto che la spesa complessiva annuale delle utenze per la gestione dell'intera struttura è stimata in € 37.000,00

ART. 5 - USO DEI LOCALI

Il Concessionario ha il diritto di utilizzare i locali coerentemente con la destinazione d'uso nido 03-36 mesi e attività di conciliazione e socializzazione strettamente connesse con al nido.

Il Concessionario si impegna a mantenere i locali nello stato di efficienza e conservazione non inferiore a quello in cui l'ha ricevuto ed a riconsegnarlo al Comune alla scadenza della concessione nelle stesse condizioni salvo il normale deterioramento d'uso dei beni.

ART. 6 – CANONE DI CONCESSIONE - -BASE D'ASTA

Il Comune di Crema, per la particolare rilevanza sociale della concessione stabilisce il canone ricognitorio annuale in € 2.000,00 oltre IVA . La base d'asta è definita da tale canone rispetto al quale è richiesta l'offerta a rialzo percentuale.

ART. 7 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare gli operatori economici, in forma singola o in raggruppamento (costituito o costituendo) in possesso dei seguenti requisiti posseduti alla data di presentazione della domanda:

Requisiti soggettivi

- a) assenza delle cause di esclusione di cui agli articoli dal 94 al 98 del D.Lgs. 36/2023, nonché di qualsivoglia causa ostativa a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) essere in regola con la rendicontazione di eventuali contributi già concessi dall'Amministrazione Comunale;
- c) essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori (DURC), qualora sottoposti agli obblighi;
- d) essere in regola con il pagamento di somme eventualmente dovute all'Amministrazione Comunale, o aver firmato un piano di rientro per eventuali debiti;
- 1. non aver avuto diffide da parte del Comune di Crema per gravi violazioni in qualità di concessionario di stabili di proprietà comunale;
- e) Iscrizione al Registro delle Imprese presso le competenti C.C.I.A.A., al RUNTS o ad apposito Albo/Registro con indicazione della specifica attività di impresa

Il requisiti soggettivi devono essere posseduti da tutti i componenti l'eventuale raggruppamento e non è consentito l'avvalimento.

Requisiti specifici

Inoltre gli operatori economici devono possedere i seguenti requisiti ritenuti necessari in virtù della natura dei servizi da attuare e della durata della concessione, con gli obblighi ad essa connessi:

- a) fatturato per l'attività di asilo nido non inferiore a Euro 200.000,00 (con riferimento al miglior triennio nell'ultimo quinquennio).
- b) esperienza documentata di almeno tre anni relativa alla gestione di servizi educativi per l'infanzia/di asili nido;

Il requisito specifico di cui al precedente punto b deve essere posseduto da tutti i componenti l'eventuale raggruppamento e non è consentito l'avvalimento.

Per la specificità della concessione, finalizzata alla valorizzazione del patrimonio comunale con esplicita destinazione d'uso volta all'ampliamento dell'offerta di posti nido 03-36 mesi sul territorio, gli operatori già titolari di un servizio nido attivo nel comune di Crema, potranno partecipare a condizione che venga attivato un nuovo servizio ad incremento dei posti nido già complessivamente accreditati.

ART. 8 – DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PROCEDURA

Il presente avviso è integrato dalla seguente documentazione:

- Schema di convenzione
- Scheda catastale e planimetria
- Modello di istanza

ART. 9 - MODALITA' E TERMINI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presente indagine di mercato viene condotta, nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici esclusi mediante pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente – Contratti e Appalti, in Albo Pretorio, nonché sul Sito Istituzionale del Comune di Crema.

Le candidature dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del 14.04.2025 esclusivamente a mezzo PEC scrivendo a protocollo@comunecrema.telecompost.it

(indicare in oggetto: Manifestazione interesse Nido Via Cappuccini)

Gli operatori la cui manifestazione di interesse pervenga dopo tale scadenza o con modalità diverse da quelle sopra indicate saranno automaticamente esclusi dalla procedura di selezione.

Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di procedere alla verifica delle dichiarazioni presentate nella domanda di manifestazione di interesse, richiedendo eventualmente documentazione giustificativa o integrativa che dovrà pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data della richiesta, a pena di esclusione.

ART. 10 – PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO

La stazione appaltante inviterà alla successiva procedura negoziata, senza pubblicazione del bando di gara, tutti i soggetti che avranno presentato regolare istanza di manifestazione di interesse e che risulteranno in possesso dei prescritti requisiti di partecipazione.

Qualora manifestasse interesse un numero di operatori economici inferiore a dieci, non si procederà ad alcuna integrazione di operatori economici e saranno invitati tutti e solo i concorrenti che avranno manifestato il proprio interesse e che risulteranno in possesso dei requisiti di partecipazione. È fatta salva la facoltà per la stazione appaltante di prorogare i termini di scadenza della manifestazione di interesse o di procedere a nuova manifestazione di interesse.

Qualora dovesse pervenire la manifestazione di interesse di un solo operatore si potrà procedere a trattativa diretta con il singolo operatore che abbia manifestato interesse purché in possesso di tutti i requisiti richiesti.

ART. 11 – INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Crema. I dati personali comunicati al Comune saranno trattati nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 679/2016/UE (GDPR) e dal D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, per le seguenti finalità: svolgimento delle funzioni istituzionali (articolo 6.1.c GDPR), esercizio di un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri (articolo 6.1.e GDPR), esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (articolo 6.1.b GDPR) nonché adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (articolo 6.1.c GDPR). In particolare saranno trattati per la finalità di affidamento del servizio e conseguente

esecuzione.

La natura del conferimento dei dati non è facoltativa bensì obbligatoria: un eventuale rifiuto al conferimento dei dati personali comporta l'impossibilità di instaurare il rapporto tra i soggetti firmatari. Il trattamento dei dati avverrà attraverso procedure informatiche o comunque mezzi telematici o supporti cartacei nel rispetto delle adeguate misure tecniche ed organizzative di sicurezza previste dall'art. 32 del Regolamento UE 679/16.

Gli interessati potranno far valere i propri diritti previsti dagli artt. da 15 a 21 del Regolamento UE 679/16 (diritto di accesso, diritti di rettifica, diritto all'oblio, diritto di limitazione di trattamento, obbligo di notifica in caso di rettifica o cancellazione dei dati o limitazione del trattamento, diritto alla portabilità dei dati, diritto di opposizione) rivolgendosi all'Ente o contattando la Responsabile della Protezione dei dati (DPO) dallo stesso nominata e di seguito indicata: Avv. Alessia Roberto, dell'Ordine degli Avvocati di Genova, inviando una mail al seguente indirizzo: dpo@comune.crema.cr.it.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web istituzionale dell'ente.

ART. 12 – ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ex art. 1989 c.c.

Il presente avviso non costituisce invito a offrire, e pertanto gli operatori economici interessati non dovranno formulare, in questa fase, alcuna offerta, ma solo manifestare il proprio interesse ad essere invitati alla futura procedura.

Il presente avviso non vincola in alcun modo la Stazione Appaltante, che resta libera di seguire anche altre e diverse procedure. La Stazione appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse possano avanzare alcuna pretesa.

La presentazione della manifestazione di interesse non genera alcun diritto né automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento. Essa verrà utilizzata solo ed esclusivamente nell'ambito della procedura indicata in oggetto.

ART. 13 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente dell'Area 3 - Servizi al Cittadino del Comune di Crema dott.ssa Francesca Moruzzi.

Il soggetto a cui è attribuito il potere sostitutivo in caso di inerzia, a cui l'interessato può rivolgersi ai sensi e per gli effetti dell'art. 9-ter della L. 241/1990, è il Segretario Generale.

f.to **IL DIRIGENTE**

Dott.ssa Francesca Moruzzi