



COMUNE DI CAMAIORE

AVVISO PUBBLICO

PROCEDURA COMPARATIVA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI DUE IMMOBILI COMUNALI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DI SERVIZI EDUCATIVI PER LA PRIMA INFANZIA (0-3).

PREMESSE METODOLOGICHE E QUALIFICAZIONE GIURIDICA DEL RAPPORTO

CONSIDERATO che il Comune di Camaione è proprietario di n. 2 immobili destinati a nidi d'infanzia indicati nel presente avviso, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente e destinato allo svolgimento di attività educative per la prima infanzia;

DATO ATTO che l'Amministrazione comunale intende valorizzare i predetti beni mediante la sua concessione in uso a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di settore, nel rispetto della destinazione pubblica dell'immobile e delle finalità di interesse generale perseguite dall'Ente;

RICHIAMATI gli articoli 3, comma 1, lettera a), 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19 del Regolamento comunale per la valorizzazione, la locazione, il comodato e la concessione in uso di beni immobili comunali;

CONSIDERATO che l'oggetto principale ed esclusivo della presente procedura risiede nel trasferimento del godimento temporaneo (concessione d'uso di natura patrimoniale attiva) degli immobili comunali, appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente;

DATO ATTO che il canone annuo posto a base di gara è stato determinato sulla base di una valutazione tecnico-estimativa che riflette i reali valori locativi di mercato del bene (valore d'uso delle mura), depurato da qualunque componente di servizio, in perfetta aderenza all'Art. 10 del Regolamento comunale per la valorizzazione dei beni immobili;

RILEVATO che l'attività esercitata dal concessionario all'interno dell'immobile sarà svolta in piena autonomia organizzativa, gestionale ed economica, con assunzione in capo al medesimo dei relativi rischi imprenditoriali, senza alcun corrispettivo, contributo, garanzia di utenza o altra forma di sostegno economico a carico del Comune;

CONSIDERATO che l'utilizzo dell'immobile dovrà avvenire nel rispetto della destinazione funzionale individuata dall'Amministrazione e delle disposizioni normative e regolamentari applicabili ai servizi educativi per la prima infanzia;

PRECISATO, sotto il profilo dell'equilibrio economico-finanziario e della proporzionalità del rapporto, che il volume d'affari potenziale complessivo stimabile per l'attività scolastica (fatturato teorico) non costituisce parametro idoneo a determinare il valore della concessione patrimoniale del bene, in quanto:

1. I ricavi derivanti dalle rette sono corrisposti interamente e liberamente dalle famiglie degli utenti privati, senza alcuna intermediazione o contribuzione finanziaria da parte dell'Amministrazione comunale;
2. La struttura dei costi della gestione di un nido d'infanzia è caratterizzata da un'altissima intensità di manodopera (c.d. "labor intensive"), in cui il costo del personale educativo e ausiliario assorbe una quota strutturalmente stimabile tra il 70% e l'80% dei costi totali di esercizio. Pertanto, l'alto valore nominale del servizio gestito costituisce una variabile interna all'organizzazione dei fattori produttivi del privato e non un vantaggio economico o un'utilità patrimoniale derivante direttamente dall'immobile pubblico concesso;
3. Il rapporto tra il fatturato potenziale derivante dalla gestione del servizio ed il canone d'uso dell'immobile risente esclusivamente della peculiare struttura dei costi dei servizi educativi alla prima infanzia, caratterizzati da un'elevata incidenza del costo del personale rispetto al valore locativo dell'immobile. Ne consegue che l'eventuale elevato rapporto tra tali grandezze non costituisce, di per sé, indice di una concessione di servizi dissimulata, bensì riflette le caratteristiche economico-organizzative di servizi alla persona, caratterizzati da un'elevata intensità di manodopera svolti in immobili concessi in uso;

RILEVATO che la presente procedura è finalizzata all'individuazione del soggetto maggiormente idoneo alla valorizzazione del bene nel rispetto della sua destinazione pubblica ai sensi dell'art. 8 del Regolamento comunale, e che i criteri di valutazione delle offerte sono correlati sia alla componente economica della proposta sia agli elementi di utilità sociale derivanti dall'utilizzo dell'immobile, in coerenza con il Regolamento comunale, non configurando acquisizione di un servizio da parte dell'Amministrazione;

DATO ATTO che la valorizzazione sociale dell'utilizzo del bene può essere perseguita anche attraverso l'assunzione volontaria di impegni concernenti il contenimento delle tariffe applicate all'utenza e la disponibilità all'accoglimento di minori presenti nelle liste di attesa comunali, ai sensi dell'art. 16, comma 1, del Regolamento comunale;

PRECISATO CHE l'obbligo di accreditamento e il suo mantenimento costituiscono condizioni poste esclusivamente nell'interesse delle famiglie degli utenti e nell'interesse pubblico alla corretta fruibilità di agevolazioni nazionali e regionali (ad esempio Bonus Asilo Nido INPS, Misura regionale "Nidi Gratis") nonché risultano coerenti con la procedura di assegnazione di bene con destinazione d'uso vincolata. Tali prescrizioni non comportano alcuna ingerenza dell'Ente nell'organizzazione e nella gestione del servizio da parte del concessionario, il quale opera in piena autonomia e assume direttamente i relativi rischi organizzativi ed economici; pertanto la procedura

non configura l'acquisizione di un servizio da parte del Comune, né la corresponsione di alcuna prestazione educativa in favore dell'Ente;

RICHIAMATE:

1. la deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 08/07/2026 con la quale è stato approvato il Regolamento per la valorizzazione, la locazione, il comodato e la concessione in uso di beni immobili comunali;
2. la deliberazione della Giunta Comunale n. 174 del 22/07/2026 con la quale sono stati approvati gli indirizzi per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile, le tariffe di riferimento e le riduzioni applicabili, nonché lo schema del presente bando di gara.

VISTE:

1. la relazione del Dirigente del Settore IV – “Gestione del Territorio” (protocollo n. 43324/2026) ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, lettere (a), (b), (c) del Regolamento comunale per la valorizzazione, la locazione, il comodato e la concessione in uso di beni immobili comunali;
2. la relazione del Dirigente del Settore IV – “Gestione del Territorio” relativa all'istituzione del canone concessorio dei due immobili comunali;
3. la relazione della Dirigente del Settore III – “Servizi al cittadino” con la quale si è provveduto a qualificare l'operazione oggetto del presente Avviso;

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO E RILEVATO, QUALE PARTE INTEGRANTE, SOSTANZIALE E CRITERIO INTERPRETATIVO VINCOLANTE DEL PRESENTE AVVISO PUBBLICO, SI RENDE NOTO CHE IL COMUNE DI CAMAIORE INDICE LA SEGUENTE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI CHE SEGUONO:

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Camaiole intende individuare il soggetto cui concedere in uso n. 2 immobili comunali siti in Via Alfieri a Lido di Camaiole e in Via Giocosa a Capezzano Pianore, appartenenti al patrimonio indisponibile comunale e destinati allo svolgimento di attività educative per la prima infanzia.

La presente procedura è indetta ai sensi degli artt. 3, comma 1, lett. a), 5, e 6 del Regolamento comunale per la valorizzazione, la locazione, il comodato e la concessione in uso di beni immobili comunali.

L'oggetto principale del rapporto consiste nella concessione in uso degli immobili sopracitati da destinarsi a nidi d'infanzia.

L'attività educativa svolta dal concessionario costituisce attività esercitata in autonomia imprenditoriale, organizzativa ed economica.

Il Comune non acquisisce prestazioni di servizi a proprio favore.

Il concessionario assume integralmente il rischio gestionale dell'attività.

ART. 2 – IMMOBILI

NIDO D'INFANZIA LIDO DI CAMAIORE		NIDO D'INFANZIA CAPEZZANO PIANORE	
<u>Ubicazione</u>	Via Alfieri – Lido di Camaiore	<u>Ubicazione</u>	Via Giacosa – Capezzano Pianore
<u>Identificativi catastali</u>	Fg 42 part.333	<u>Identificativi catastali</u>	Fg 22 part 1116 e 2212
<u>Consistenza</u>	mq. 130 (escluse le superfici utilizzate con funzioni di mensa e sporzionamento)	<u>Consistenza</u>	mq. 315 (escluse le superfici utilizzate con funzioni di mensa e sporzionamento)
<u>Planimetrie</u>	come da dwg allegato	<u>Planimetrie</u>	come da dwg allegato
<u>Stato Manutentivo</u>	Edificio di nuova realizzazione	<u>Stato Manutentivo</u>	Edificio di nuova realizzazione
<u>Capienza utilizzabile</u>	Numero 15 minori	<u>Capienza utilizzabile</u>	Numero 45 minori

Relativamente alla capienza, il numero complessivo dei due immobili è pari a 60 unità rimodulabili ai sensi della normativa vigente.

Sono allegati:

- Planimetrie generali degli immobili in formato dwg.
- Documentazione tecnica relativa all'immobile.
- Relazione estimativa con determinazione del canone di concessione.
- Progetto arredi interni.

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO

Gli immobili dovranno essere destinati a :

- Nido d'infanzia (3-36 mesi)

Il concessionario prima dell'inizio delle attività educative, dovrà conseguire tutte le autorizzazioni previste dalla normativa statale e regionale e mantenerle per l'intero periodo di concessione del bene.

Il concessionario si impegna altresì a conseguire ed a mantenere, per tutta la durata del rapporto, l'autorizzazione e l'accreditamento istituzionale ai sensi della normativa regionale toscana (L.R. n. 22/2013 e s.m.i.), al fine di consentire alle famiglie degli iscritti l'accesso ai benefici economici previsti dalle misure pubbliche nazionali e regionali (ad esempio il "Bonus Nido INPS" e la misura regionale "Nidi Gratis").

Per la verifica dei requisiti di cui sopra, la Conferenza Zonale per l'Educazione e l'Istruzione della Versilia, si avvale di una Commissione Multiprofessionale con competenze pedagogiche, tecniche e sanitarie.

La perdita, il mancato conseguimento o il mancato mantenimento dei titoli abilitativi e degli eventuali requisiti di accreditamento richiesti dalla normativa applicabile costituisce causa di decadenza dalla concessione, previa contestazione degli addebiti e nel rispetto delle garanzie procedurali previste dal Regolamento comunale.

ART. 4 - DURATA

La concessione dell'immobile ha durata di **anni 5 (cinque)**, non tacitamente rinnovabile. Alla scadenza del rapporto, l'Amministrazione si riserva, con provvedimento espresso e motivato sulla base di una valutazione del prevalente interesse pubblico, la facoltà di avviare una nuova procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene. Qualsiasi forma di prosecuzione del rapporto con il concessionario uscente è esclusa e non costituisce un diritto o un'aspettativa giuridicamente tutelabile.

ART. 5 - CANONE

Canone annuo a base di gara: € 67.200,000 pari a 5.600,00 euro al mese comprensivo di attrezzature ed arredi ad esclusione degli spazi utilizzati a mensa e sporzionamento, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al presente bando .

Le spese relative alle utenze necessarie all'utilizzazione dei beni concessi (es. spese energetiche di luce, acqua e riscaldamento, TARI o altre), sono ad esclusivo carico del concessionario, mediante rimborso sui consumi a favore del Comune, laddove l'utenza sia a carico dell'Ente, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento comunale.

Il canone di concessione dovuto sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice nazionale ISTAT FOI registrata nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del Regolamento comunale;

Risultano applicabili le riduzioni di cui all'art. 16 del Regolamento comunale e in particolare le riduzioni riconosciute nell'atto deliberativo di Giunta Comunale n. 174 del 22/07/2026.

ART. 6 - SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare:

- imprese;
- cooperative sociali;
- imprese sociali;
- fondazioni;
- associazioni;
- enti del Terzo Settore;
- raggruppamenti tra i soggetti sopra indicati;

in possesso dei seguenti requisiti, da comprovare mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000:

⌚ Iscrizione al registro delle imprese o al RUNTS (obbligatorio per le ex Onlus dal 01 aprile 2026);

⌚ Assenza di cause di esclusione analoghe a quelle di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023, in quanto espressione di principi generali applicabili anche alle concessioni patrimoniali;

⌚ Assenza di stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata, nonché assenza di procedimenti analoghi in corso o verificatisi nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara volti alla dichiarazione di una di tali situazioni;

Requisiti di affidabilità nei rapporti con il Comune di Camaione

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, il concorrente deve dichiarare, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e sotto la propria responsabilità, l'assenza delle seguenti condizioni ostative, maturate nei cinque anni antecedenti alla data di pubblicazione dell'avviso:

a) **assenza di morosità accertata e non contestata** nei confronti del Comune di Camaione, derivante da rapporti concessori, locativi o di godimento di beni pubblici comunali, o derivante dalla non corresponsione di altre imposte, per importi non regolarizzati alla data di presentazione della domanda;

b) **assenza di provvedimenti definitivi di decadenza o revoca** di precedenti concessioni o autorizzazioni rilasciate dal Comune di Camaione, motivati da grave inadempimento delle obbligazioni assunte dal concessionario;

c) **assenza di sentenze passate in giudicato** che abbiano accertato un inadempimento grave e diretto del concorrente nell'esecuzione di un precedente rapporto concessorio o contrattuale avente ad oggetto il godimento o la gestione di beni immobili pubblici del Comune di Camaione.

Ai fini della lettera a), si intende per morosità non contestata quella non oggetto di procedimento giurisdizionale o stragiudiziale pendente alla data di presentazione della domanda. Il concorrente che abbia provveduto a regolarizzare integralmente la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza dell'avviso è ammesso a partecipare, previa documentazione dell'avvenuto pagamento.

La sussistenza di una delle condizioni di cui alle lettere b) e c) è valutata dalla stazione appaltante in relazione alla sua gravità oggettiva e alla sua pertinenza con l'affidabilità nell'esecuzione del presente rapporto concessorio, nel rispetto del principio di proporzionalità.

⌚ Esperienza documentata nella gestione di servizi educativi 3-36 mesi per almeno 2 anni nel quinquennio precedente, da comprovare mediante elenco dei servizi analoghi gestiti con indicazione dei relativi committenti;

⌚ Impegno, in caso di partecipazione in forma associata o raggruppata, a indicare il soggetto che assumerà la gestione operativa del servizio educativo e che dovrà possedere in misura maggioritaria i requisiti di esperienza professionale richiesti.

ART. 7 – SOPRALLUOGO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il sopralluogo presso i due immobili è da considerarsi eventuale in quanto le due strutture, essendo di nuova realizzazione, risultano ancora in fase di allestimento.

Le eventuali richieste di sopralluogo dovranno pervenire per scritto all'indirizzo e-mail istruzione@comune.camaione.lu.it entro e non oltre il **24 agosto**; i sopralluoghi verranno poi

effettuati dal **31 agosto al 4 settembre**. L'ufficio competente comunicherà all'interessato, tramite e-mail, data e ora dell'appuntamento.

L'offerta deve essere presentata in unico plico contenente tre buste separate con precisa indicazione:

- Documentazione amministrativa (Allegato B);
- Offerta tecnica (Allegato C);
- Offerta economica (Allegato D).

Sia il plico che le buste dovranno essere opportunamente sottoscritte nei lembi di chiusura e sigillate.

Nella documentazione amministrativa e nell'offerta tecnica non devono essere contenuti, a **pena di esclusione**, elementi idonei a rendere conoscibile il contenuto dell'offerta economica.

L'offerta economica deve contenere esclusivamente il canone annuo offerto in aumento rispetto alla base di gara.

La documentazione necessaria per partecipare alla procedura di concessione dovrà pervenire esclusivamente all'indirizzo PEC comune.camaioire@cert.legalmail.it a partire dalla pubblicazione del presente Avviso **ed entro e non oltre il giorno 11/09/2026** restando inteso che le richieste tardive non saranno prese in considerazione e che, in caso di documentazione incompleta, l'ufficio competente potrà attivare il soccorso istruttorio richiedendo integrazioni.

ART. 8 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avviene mediante valutazione comparativa delle offerte presentate.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a 100 punti.

L'offerta è composta da:

- Offerta tecnica: massimo 40 punti come specificato all'art. 9 del presente avviso ;
- Offerta economica relativa al canone di concessione: massimo 60 punti suddivisi per singole fasce, come specificato all'articolo 9 comma "D".

L'aggiudicazione avviene a favore del concorrente che consegue il punteggio complessivo (offerta tecnica + offerta economica) più elevato.

Sono ammesse esclusivamente offerte economiche in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

ART. 9 - CRITERI DI VALUTAZIONE.

Esperienza del concorrente

Massimo 5 punti.

Valutazione dell'esperienza maturata nella gestione di servizi educativi per la prima infanzia.

il punteggio è attribuito secondo tabella predeterminata, senza margine valutativo discrezionale della commissione:

Esperienza documentata	Punti
Esperienza fino a 24 mesi	0
Esperienza tra 24 mesi + 1 giorno e 36 mesi	1
Esperienza tra 36 mesi + 1 giorno e 60 mesi	2
Esperienza tra 60 mesi + 1 giorno e 90 mesi	3
Esperienza tra 90 mesi + 1 giorno e 120 mesi	4
Esperienza superiore a 120 mesi + 1 giorno	5

L'esperienza si comprova mediante elenco dei servizi educativi per la prima infanzia gestiti nel quinquennio precedente, con indicazione di: denominazione della struttura, localizzazione, capacità ricettiva, periodo di gestione e soggetto committente o titolare.

B. Tariffe applicate all'utenza

Massimo 30 punti (suddiviso in 10 punti per singola frequenza) al valore più favorevole all'utenza suddivisi come da tabella seguente:

A	B	C	D	E	F	G	H
Frequenza	Tariffa base	Fasce delle tariffe	Fasce	Percentuale divisa per singole fasce	% proposta per singola fascia	Tariffe derivante dalla percentuale proposta	Punteggio da attribuirsi in funzione della percentuale proposta
Tempo lungo orario : 07:30 - 17:30 Max 10 punti	770,00 €	incremento tariffa base	a	oltre + 20%			0
			b	da + 0,01% a +20%			da 1,99 a 0,01
		tariffa base	c	0%		770,00 €	2
		decremento tariffa base	d	da - 0,01% a - 2%			da 2,01 a 4
			e	da - 2,01% a - 3%			da 4,01 a 6
			f	da - 3,01% a - 4%			da 6,01 a 8
			g	da - 4,01% a - 5%			da 8,01 a 9
			h	da - 5,01 % a - 60%			9,01a 10
Tempo	710,00 €	incremento tariffa base	a	oltre + 20%			0
			b	da + 0,01% a +20%			da 1,99 a 0,01

medio orario: 07:30 -		tariffa base	c	0%		710,00 €	2
		decremento tariffa base	d	da - 0,01% a - 2%			da 2,01 a 4
			e	da - 2,01% a - 3%			da 4,01 a 6
			f	da - 3,01% a - 4%			da 6,01 a 8
			g	da - 4,01% a - 5%			da 8,01 a 9
			h	da - 5,01 % a - 20%			9,01a 10
Tempo corto orario: 07:30 - 13:30 Max 10 punti	610,00 €	incremento tariffa base	a	oltre + 20%			0
			b	da + 0,01% a +20%			da 1,99 a 0,01
		tariffa base	c	0%		610,00 €	2
		decremento tariffa base	d	da - 0,01% a - 2%			da 2,01 a 4
			e	da - 2,01% a - 3%			da 4,01 a 6
			f	da - 3,01% a - 4%			da 6,01 a 8
			g	da - 4,01% a - 5%			da 8,01 a 9
			h	da - 5,01 % a - 20%			9,01a 10

I concorrenti dovranno indicare nell'offerta tecnica la proposta di rimodulazione in termini di incremento, mantenimento, decremento espressa in percentuale rispetto alla tariffa base (**espresso con un massimo di arrotondamento a due cifre decimali**) che intendono applicare sulla tariffa di riferimento riguardo alla modalità di frequenza (€ 770,00 per il tempo lungo, 710 per il tempo medio, e 610 per il tempo corto) di cui alla Delibera di Giunta Comunale n° 174 del 22/07/2026.

Il punteggio sarà attribuito applicando le diverse formule per singola fascia:

- Fascia “a” = 0 punti
- Fascia “b” = 0,01 a 1,99 punti (interpolazione lineare inversamente proporzionale alla percentuale proposta) $Pf\ 1/2/3 = p\ Max - ((p\ Max - p\ min) \times ((\% \text{ offerta} - \% \text{ min}) / (\% \text{ Max fascia} - \% \text{ min})))$

Dove:

Pf 1/2/3 = punteggio ottenuto per singola frequenza

p Max = punteggio massimo di fascia

p min = punteggio minimo di fascia

% offerta = percentuale proposta dal candidato

% min = percentuale minima proponibile per fascia

% Max fascia = percentuale massima proponibile per fascia

Esempio:

offerta **10%** di aumento tariffa (fascia “b”)

p Max = 1,99

p min = 0,01

% Max fascia = 20%

% min = 0,01%

$Pf1 = 1,99 - ((1,99 - 0,01) \times (10,00 - 0,01)/(20-0,01)) = 1,00$ (punteggio P f1 ottenuto)

Si procede analogamente per Pf2 e Pf3 per ottenere Punteggio definitivo $P = Pf1 + Pf2 + Pf3$

- Fascia “c” = 2 punti (conferma della tariffa base)
- Fasce “d, e, f, g, h ” = da 2.01 a 10 punti (interpolazione lineare proporzionale alla percentuale di riduzione proposta), il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula di interpolazione lineare per singola fascia (e , f, g, h, i), $Pf\ 1/2/3 = p\ min + ((p\ Max - p\ min) \times ((\% \text{ offerta} - \% \text{ min} / \% \text{ Max fascia} - \% \text{ min})))$.

Dove:

Pf 1/2/3 = punteggio ottenuto per singola frequenza

p Max = punteggio massimo di fascia

p min = punteggio minimo di fascia

% offerta = percentuale proposta dal candidato

% min = percentuale minima proponibile per fascia

% Max fascia = percentuale massima proponibile per fascia

Esempio:

offerta = - 2,50 % di riduzione tariffa (fascia "c")

p Max = 6

p min = 4,01

% Max fascia = 3%

% min = 2,01%

$Pf1 = 4,01 + ((6 - 4,01) \times (2,50 - 2,01) / (3 - 2,01)) = 4,99$ (punteggio P f1 ottenuto)

Si procede analogamente per Pf2 e Pf3 per ottenere Punteggio definitivo $P = Pf1 + Pf2 + Pf3$

I conteggi dei punti come sopra descritti dovranno essere effettuati per ogni singola frequenza (Pf1 frequenza tempo lungo, Pf2 frequenza tempo medio, Pf3 frequenza tempo corto) la somma dei quali determinerà il punteggio definitivo dell'offerta tecnica, che potrà ottenere un totale massimo di 30 punti.

$P = P f1 + Pf2 + Pf3$

La tariffa offerta, risultante dall'applicazione del ribasso, non potrà essere modificata per i primi tre anni, salvo variazioni normative o circostanze eccezionali adeguatamente motivate.

La tariffa offerta potrà essere modificata in termini di ribasso assoluto mantenendo inalterato il canone determinato in fase di gara.

C. Impegno all'accoglimento di bambini presenti nelle liste di attesa comunali

Massimo 5 punti.

Al fine di valorizzare l'utilità sociale dell'utilizzo del bene pubblico, il concorrente può assumere volontariamente l'impegno a destinare una quota della propria capacità ricettiva a bambini presenti nelle liste di attesa comunali, con tariffe corrisposte interamente ed esclusivamente dalle famiglie degli utenti, senza alcun onere, rimborso o sussidio economico a carico del bilancio del Comune di Camaione.

Come specificato nella Delibera di Giunta n. 174 del 22/07/2026 la lista di attesa è composta da n. 111 bambini suddivisi nelle fasce d'età 3-18 mesi e 19-36 mesi.

L'impegno non costituisce convenzionamento; non comporta affidamento di servizio pubblico; non determina alcun obbligo di copertura economica o remunerazione da parte del Comune; non determina obbligo di copertura economica da parte del Comune; non limita l'autonomia imprenditoriale del concessionario.

Il concessionario si obbliga, altresì, a rilasciare mensilmente alle famiglie degli utenti idonea documentazione di spesa e quietanza di pagamento, recante il dettaglio delle presenze mensili dei minori, al fine di garantire la tempestiva richiesta e la corretta rendicontazione dei sopra richiamati bonus e sussidi pubblici alle famiglie.

L'attribuzione del punteggio avverrà secondo la seguente tabella:

Percentuale della capacità ricettiva destinata a bambini presenti nelle liste di attesa comunali	Punti
inferiore al 5%	0
pari o superiore al 5%	1
pari o superiore al 10%	2
pari o superiore al 15%	3
pari o superiore al 20%	4
pari o superiore al 25%	5

D. Offerta economica sul canone di concessione

Massimo 60 punti.

Il concorrente dovrà indicare nell'offerta economica il canone annuo offerto, in aumento rispetto al canone di € 67.200,00 posto a base di gara, sia in termini di percentuale che di valore in euro. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

Il punteggio sarà attribuito in base alla seguente tabella:

Tabella offerta economica relativa al canone di concessione			
FASCE	punti per fascia	% per fascia	% offerta
Fascia 10	da 54,01 a 60	da 90,01 a oltre 100	
Fascia 9	da 48,01 a 54	da 80,01 a 90	
Fascia 8	da 42,01 a 48	da 70,01 a 80	
Fascia 7	da 36,01 a 42	da 60,01 a 70	
Fascia 6	da 30,01 a 36	da 50,01 a 60	
Fascia 5	da 24,01 a 30	da 40,01 a 50	
Fascia 4	da 18,01 a 24	da 30,01 a 40	
Fascia 3	da 12,01 a 18	Da 20,01 a 30	
Fascia 2	da 6,01 a 12	da 10,01 a 20	
Fascia 1	da 0,01 a 6	Da 0,01 a 10	

Il metodo di calcolo per attribuire il punteggio di ogni singolo offerente, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$P = p \text{ min} + ((p \text{ Max} - p \text{ min}) \times ((\% \text{ offerta} - \% \text{ min}) / (\% \text{ Max} - \% \text{ min}))).$$

Dove:

P = punteggio ottenuto per fascia

p min = punteggio minimo per fascia

p Max = punteggio massimo per fascia

% offerta = percentuale proposta dal candidato

% min = percentuale minima proponibile per fascia

% Max fascia = percentuale massima proponibile per fascia

Esempio:

offerta incremento canone = 25% (Fascia "3")

p Max = 18

$p_{\min} = 12,01$

% Max fascia = 30%

% min = 20,01%

$P = 12,01 + ((18 - 12,01) \times (25 - 20,01 / 30 - 20,01)) = 15,00$

ART. 10 - RIDUZIONI DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 16, Comma 1, Lett. "c"

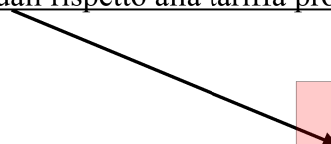
In applicazione dell'art. 16, comma 1, lett. c del Regolamento comunale, e al fine di incentivare la massima utilità sociale nell'utilizzo del bene pubblico, al concessionario aggiudicatario è riconosciuta una riduzione del canone offerto in gara, in funzione della proposta percentuale di incremento, mantenimento, decremento delle tariffe assunti in sede di offerta tecnica e valutati ai sensi del precedente art. 9. Le riduzioni del canone, suddivisa fasce (Colonna I tabella sotto riportata) quali compensazione economica del pubblico interesse nel mettere a disposizione un immobile per funzioni di natura educativa quale risposta alle esigenze delle specifiche partizioni territoriali, potrà raggiungere la riduzione massima pari al 90%.

Le riduzioni di cui al presente articolo sono predeterminate dall'Amministrazione come segue e costituiscono condizioni economiche della concessione, note e accettate da tutti i concorrenti sin dalla presentazione dell'offerta. Esse non sono oggetto di negoziazione, ma conseguono direttamente al livello degli impegni volontariamente offerti dal concorrente e valutati in sede di gara.

Nell'offerta tecnica dovrà essere indicata per ogni singola fascia di frequenza (tempo lungo, tempo medio e tempo corto) la percentuale di incremento, mantenimento, decremento delle tariffe di frequenza.

La riduzione del canone, fino ad un massimo del 90%, verrà determinata dalla media aritmetica semplice delle tre percentuali proposte.

Colonna delle riduzioni in percentuali rispetto alla tariffa proposta



A	B	C	D	E	F	G	H	I
Frequenza	Tariffa base	Fasce delle tariffe	Fasce	Percentuale divisa per singole fasce	Percentuale proposta per singola fascia	Tariffe derivante dalla percentuale proposta	Punteggio da attribuirsi in funzione della percentuale proposta	Percentuale riduzione canone
Tempo lungo Max 10 punti	770,00 €	incremento tariffa base	a	oltre + 20%			0	-
			b	da + 0,01% a +20%			da 1,99 a 0,01	-
		mantenimento tariffa base	c	0%		770,00 €	2	0%
			d	da - 0,01% a - 2%			da 2,01 a 4	-50%
		decremento tariffa base	e	da - 2,01% a - 3%			da 4,01 a 6	-60%
			f	da - 3,01% a - 4%			da 6,01 a 8	-70%
			g	da - 4,01% a - 5%			da 8,01 a 9	-80%
			h	da - 5,01 % a - 60%			9,01a 10	-90%
Tempo medio Max 10 punti	710,00 €	incremento tariffa base	a	oltre + 20%			0	-
			b	da + 0,01% a +20%			da 1,99 a 0,01	-
		mantenimento tariffa base	c	0%		710,00 €	2	0%
			d	da - 0,01% a - 2%			da 2,01 a 4	-50%
		decremento tariffa base	e	da - 2,01% a - 3%			da 4,01 a 6	-60%
			f	da - 3,01% a - 4%			da 6,01 a 8	-70%
			g	da - 4,01% a - 5%			da 8,01 a 9	-80%
			h	da - 5,01 % a - 20%			9,01a 10	-90%
Tempo corto Max 10 punti	610,00 €	incremento tariffa base	a	oltre + 20%			0	-
			b	da + 0,01% a +20%			da 1,99 a 0,01	-
		mantenimento tariffa base	c	0%		610,00 €	2	0%
			d	da - 0,01% a - 2%			da 2,01 a 4	-50%
		decremento tariffa base	e	da - 2,01% a - 3%			da 4,01 a 6	-60%
			f	da - 3,01% a - 4%			da 6,01 a 8	-70%
			g	da - 4,01% a - 5%			da 8,01 a 9	-80%
			h	da - 5,01 % a - 20%			9,01a 10	-90%

ART. 11- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Restano a carico del concessionario:

- manutenzione ordinaria;
- utenze;
- assicurazioni;
- autorizzazioni;
- sicurezza;
- responsabilità civile;
- adempimenti educativi e sanitari;
- obblighi previsti dagli artt. 8 e 9 del regolamento comunale.

La consegna dell'immobile avverrà previa formale redazione di un Verbale di consistenza e stato d'uso con dettagliato rilievo fotografico congiunto tra i tecnici comunali e il concessionario, che costituirà l'unico termine di paragone per la riconsegna del bene.

Prima della consegna, il concessionario dovrà produrre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO).

ART. 12 - GARANZIE

A tutela del puntuale rispetto degli obblighi contrattuali e del risarcimento di eventuali danni all'immobile comunale, l'aggiudicatario deve costituire, prima della firma della concessione, una garanzia definitiva pari a 3 (tre) mensilità del canone offerto in gara, ai sensi dell'Art. 15 del Regolamento comunale.

La garanzia può essere prestata sotto forma di deposito cauzionale in numerario oppure mediante fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata esclusivamente da intermediari autorizzati. La

fideiussione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e l'operatività a prima richiesta dell'Amministrazione.

La garanzia deve rimanere valida per l'intera durata della concessione e sarà svincolata solo dopo la regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica del corretto adempimento di tutte le obbligazioni.

In caso di escussione totale o parziale, il concessionario ha l'obbligo di reintegrare la garanzia entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza ai sensi dell'Art. 15, comma 3 del Regolamento comunale, da dichiararsi previa formale contestazione degli addebiti ai sensi dell'Art. 19 del Regolamento comunale.

Come stabilito dall'Art. 15, comma 2 del Regolamento, non è ammessa alcuna esenzione dall'obbligo di presentare la garanzia, salvo il caso in cui l'aggiudicatario sia un altro Ente pubblico. La qualifica di Ente del Terzo Settore, associazione o cooperativa non costituisce motivo di esonero.

ART. 13 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

L'assegnazione disciplinata dal presente avviso ha ad oggetto esclusivamente la concessione in uso dell'immobile comunale.

Il concessionario esercita l'attività in piena autonomia imprenditoriale, organizzativa ed economica, con assunzione a proprio carico del relativo rischio di impresa.

Il Comune non acquisisce alcun servizio, non remunera in alcun modo il concessionario né direttamente né indirettamente, non garantisce un numero minimo di utenti né assume alcuna responsabilità sul rischio economico e di domanda della gestione. Non esercita, altresì, alcun potere di direzione operativa sull'attività educativa.

Si ribadisce che la parametrizzazione delle tariffe massime e la riserva volontaria di posti per le liste d'attesa costituiscono esclusivamente criteri oggettivi per la valorizzazione sociale e la tutela della pubblica utilità nell'uso del patrimonio immobiliare indisponibile ai sensi dell'art. 17 del Regolamento comunale.

La scomposizione economica dei costi del servizio dimostra che l'eventuale sproporzione tra il fatturato potenziale stimato delle iscrizioni e il canone di concessione delle mura discende unicamente dall'elevata incidenza interna dei costi per il personale scolastico a carico esclusivo dell'operatore, escludendo qualsivoglia configurazione di "concessione di servizi pubblici" o di appalto ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 14 – PUBBLICITÀ

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Camaione per 15 giorni consecutivi e nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Bandi di gara e contratti dal 01/01/2024" – "Informazioni sulle singole procedure/Atti e Documenti" – "Pubblicazione" – "Documenti di Gara".

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni o modifiche al presente avviso 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 e-mail al seguente indirizzo pec: comune.camaione@cert.legalmail.it entro la scadenza del presente Avviso.

