



COMUNE DI DAVERIO

PROVINCIA DI VARESE

Viale Roma n. 45 – 21020 DAVERIO

TEL. 0332947135

e-mail: protocollo@comune.daverio.va.it

PEC: comunedaverio@legalmail.it

REGISTRO GENERALE

Numero	Data
213	18/07/2025
Proposta Numero 224	

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

AREA AFFARI GENERALI

OGGETTO:	GARA PER AFFIDAMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE ADIBITO AD ASILO NIDO E SERVIZI PER L'INFANZIA - CIG B66DDA57A4 AI SOLI FINI DI TRACCIABILITÀ. APPROVAZIONE VERBALE ED AGGIUDICAZIONE AD AVALON COOPERATIVA SOCIALE A R. L. ONLUS (TIPO A)
----------	--

RITENUTA la propria competenza in merito al presente atto, in forza degli artt. 107 e 109, c. 2 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i., "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e proprio decreto n. 10 del 20.12.2024 di assunzione delle funzioni di Responsabile Area Affari generali per l'anno 2025;

VISTI i seguenti provvedimenti:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23/12/2024, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 23/12/2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione degli esercizi 2025/2027 e successive variazioni;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 15/1/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 e successive variazioni;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 27/3/2025, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2025-2027;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 11/12/2024, con la quale l'organo esecutivo decideva di fornire al Responsabile scrivente il seguente indirizzo finalizzato alla riattivazione del servizio di asilo nido presso l'immobile di proprietà comunale sito in Viale Ilaria Alpi a partire dal prossimo mese di settembre 2025:
 - avviare le procedure per l'affidamento in locazione ad un operatore economico specializzato nella gestione degli asili nido, dell'immobile sito in Viale Ilaria Alpi tramite idonea procedura ad evidenza pubblica in ossequio ai principi generali di concorrenza, proporzionalità, non discriminazione, imparzialità, pubblicità e trasparenza:
 - ☐ Tipo di contratto: locazione ad uso diverso da abitazione per anni 6 ai sensi del Codice Civile e della Legge n. 392/1978;
 - ☐ Vincolo d'uso: servizio di Asilo Nido e servizi per la prima infanzia;

RICHIAMATI l'articolo 3, comma 1 RD n. 2440/1923 e la legge n. 392/1978, artt. 27-42;

CONSIDERATO che in esecuzione della determinazione a contrarre n. 111 del 28.04.2025, il Comune di Daverio in data 28/04/2025 ha pubblicato all'Albo on line, in "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e concorsi" ed in home page del sito, apposito bando / avviso finalizzato ad individuare, mediante gara aperta, un operatore economico, con il quale stipulare il contratto attivo di locazione commerciale, avente ad oggetto l'immobile comunale, sito in Viale Ilaria Alpi, destinato ad Asilo Nido e servizi per l'infanzia, per 6 anni rinnovabili decorrenti dalla data di stipula del contratto;

DATO ATTO che:

- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (28 maggio 2025 ore 12:00) è pervenuta un'unica offerta da parte di AVALON COOPERATIVA SOCIALE A R. L. ONLUS (TIPO A);
- conformemente alle previsioni della lettera di invito, la fase di ammissione (apertura busta amministrativa) è stata effettuata dalla stazione appaltante; ad essa ha fatto seguito l'apertura della busta contenente l'offerta economica, come da verbale in data 5 giugno 2025, sottoscritto dal RUP e dai Testimoni Geom. Cecilia Croci, Arch. Chiara Vezzini e Silvia Gheza, allegato al presente atto, contenente la proposta di assegnazione dell'immobile;

VISTO il bando di gara che stabiliva che si sarebbe proceduto all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ai sensi dell'art. 65 comma 10 del R.D. 827/1924;

RITENUTO di approvare l'allegato verbale di gara e di individuare di conseguenza il locatario dell'immobile in oggetto in AVALON COOPERATIVA SOCIALE A R. L. ONLUS (TIPO A), che ha offerto quanto segue sull'importo a base d'asta di € 19.000,00 annue: € 19.100,00;

DATO ATTO della congruità dell'offerta;

AVENDO proceduto d'ufficio ad effettuare e richiedere tutte le verifiche di legge, ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94-95 del D. Lgs. 36/2023, con esito positivo;

RITENUTO pertanto:

- di aggiudicare la procedura di gara per la locazione dell'immobile sito in Viale Ilaria Alpi e vincolato alla destinazione d'uso di Asilo Nido e servizi per l'infanzia a AVALON COOPERATIVA SOCIALE A R. L. ONLUS (TIPO A);
- di dare atto che l'aggiudicazione è immediatamente efficace, essendo stata effettuata positivamente la verifica del possesso dei requisiti prescritti;

RITENUTO inoltre di procedere alla stipula di apposito Contratto di locazione, per atto privatistico soggetto a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, al ricevimento dal locatario in Comune, entro la data fissata per la stipula del contratto stesso, della seguente documentazione:

- cauzione definitiva con le relative clausole,
- polizza assicurativa, costituita da una primaria compagnia, comprendente una partita per il rischio locativo per un valore di 800.000 euro, una partita per danni da incendio e danni provocati a terzi e cose nell'espletamento dell'attività di soccorso per un milione di euro, una partita con massimale non inferiore a € 5.000.000,00 a garanzia della responsabilità professionale verso terzi dell'impresa nonché verso i suoi dipendenti e/o collaboratori anche occasionali, sia per la sezione RCT (Responsabilità Civile verso Terzi) che per la sezione RCO (Responsabilità verso i prestatori di lavoro) – incluso il Comune di Daverio;

RITENUTO ancora di accertare in entrata l'importo di € 11.000,00 del canone di locazione per il primo anno rinviando a successivo provvedimento gli accertamenti per gli anni educativi 2026-2027 e seguenti di € 19.100,00 -come esitato dalla gara- con maggiorazione dell'aggiornamento dell'indice FOI Istat al 75%;

RITENUTO infine:

- di assumere apposito impegno di spesa per il pagamento del contributo ANAC, dovuto dalla SA in misura di € 35,00 in relazione all'importo a base d'appalto;
- di assumere apposito impegno di spesa per € 1.065 per spese di registrazione contratto presso l'Agenzia delle Entrate, a carico SA;
- di assumere apposito impegno di spesa di € 1.145 per spese di bollo a carico conduttore e spese di registrazione contratto a carico conduttore, entrambi a rimborso da Avalon;
- di iscrivere conseguentemente apposito accertamento per € 1.145 (debitore Avalon);

DETERMINA

1. DI APPROVARE le risultanze di gara per la locazione dell'immobile sito in Viale Ilaria Alpi n. 4 e vincolato alla destinazione d'uso di Asilo Nido e servizi per l'infanzia, così come risulta dal verbale allegato parte integrante della presente determinazione;
2. DI AGGIUDICARE pertanto alla Coop. Soc. a rl ONLUS AVALON, l'affidamento in locazione dell'immobile per 6 anni rinnovabili, dietro corresponsione al Comune di un canone determinato in € 11.000 fissi per il primo anno ed in € 19.000,00 oltre rialzo d'asta di € 100,00 e aggiornamento Istat indice FOI 75% per gli anni successivi;
3. DI DARE ATTO CHE l'aggiudicazione è divenuta efficace a seguito del compimento delle verifiche sul possesso dei requisiti di partecipazione;
4. DI DARE ATTO che il contratto, intervenuta l'efficacia dell'aggiudicazione-assegnazione in locazione, dovrà essere stipulato senza indugio per atto privatistico soggetto a registrazione in Agenzia delle Entrate, al ricevimento dal concessionario in Comune, entro la data di stipula del contratto, della seguente documentazione:

- ☐ cauzione definitiva costituita come da bando;
 - ☐ polizza assicurativa costituita come da bando, contenente le tre partite di cui anche in premessa;
5. DI ACCERTARE l'entrata del primo anno pari ad € 11.000,00 al cap. 31022 "Proventi locazione immobile ad uso Asilo Nido" del Bilancio di Previsione 2025/2027; mentre per i successivi anni si provvederà a stanziare l'importo esatto per un minimo pari € 19.100 annue, da determinare precisamente con applicazione dell'incremento Istat – come meglio spiegato nella documentazione di gara, per cui saranno assunti i rispettivi accertamenti al suddetto capitolo del redigendo Bilancio di Previsione 2026/2028 e dei bilanci dei successivi esercizi, nei quali sarà opportunamente inserito apposito capitolo al quale stanziare ed accertare le somme in entrata da locazione Nido, tenendo conto delle presenti previsioni di entrata;
 6. DI IMPEGNARE la somma di € 35,00 per il pagamento del contributo ANAC, dovuto dalla SA in relazione all'importo a base d'appalto, al cap. 101203151 "Spese servizi amministrativi area affari generali" del Bilancio di Previsione 2025/2027 – annualità 2025 per esigibilità;
 7. DI IMPEGNARE la spesa di € 1.065 per spese di registrazione contratto presso l'Agenzia delle Entrate, a carico SA, sempre al cap. 101203151 "Spese servizi amministrativi area affari generali" del Bilancio di Previsione 2025/2027 – annualità 2025 per esigibilità;
 8. DI IMPEGNARE la somma di € 1.145 per spese di bollo a carico conduttore e spese di registrazione contratto a carico conduttore, entrambi a rimborso da Avalon, al cap. 400012011 "Acquisto di servizi per conto terzi" e DI ACCERTARE contestualmente la medesima somma al cap. 60121 "Rimborso per acquisto di servizi per conto terzi" - Bilancio di Previsione 2025/2027 – annualità 2025 per esigibilità;
 9. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, è stata effettuata l'istruttoria in merito al presente atto dal Responsabile che esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
 10. DI DARE ATTO che la presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà inserita per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo comune – Albo on line, come disposto dall'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009 n. 69.

Il Sindaco
Marco Colombo / ArubaPEC S.p.A.
Atto firmato Digitalmente