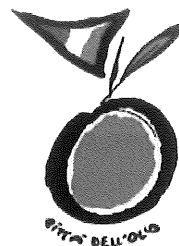




COMUNE DI LENOLA

PROVINCIA DI LATINA
Medaglia d'Oro al Merito Civile
Socio Associazione Nazionale Città dell'Olio



Via Municipio, 8 C.A.P. 04025
Tel. 0771/595837 Fax 0771/588181
c.f. 81003310596

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICO URBANISTICA n. 119 del 04.05.2026

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ALDO MORO snc, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO DI "NIDO PRIVATO". ATTUAZIONE DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE nr. 27 del 17.02.2026. APPROVAZIONE VERBALE DI GARA E AGGIUDICAZIONE.

Visto di compatibilità finanziaria attestante ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. A punto 2 del d.l. 78-2009 convertito con legge 109/2009;

il Resp.le UTC/ Urb.ca
f.to ing. Pietro D'Orazio

Data, 04.05.2026

Visto di regolarità Contabile attestante copertura finanziaria.
(Art. 153 D.Lgs. 267 18 Agosto 2000).

**il responsabile dei Servizi
Finanziari e di Ragioneria**
f.to Dott.ssa Assunta Rosato

Data,

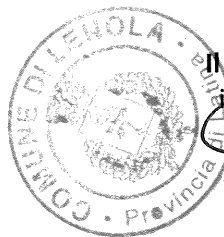
Si certifica che la presente Determinazione, contestualmente alla sua esecutività, è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Reg. 601 del 14 MAG. 2026

L'addetto alla pubblicazione
f.to Immacolata Fasolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Data, 04.05.2026



il Resp.le UTC/ Urb.ca
ing. Pietro D'Orazio

IL RESPONSABILE AREA TECNICO URBANSITICA

VISTO il Programma regionale dei servizi educativi per la prima infanzia 2024-2026 (ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n.7/2020);

PREMESSO che:

- il Comune di Lenola è proprietario di un immobile ubicato in Via Aldo Moro, in località Vallebernardo attualmente sede del servizio di nido comunale "Primi Passi";
- con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 27 del 17.02.2026 è stato disposto di avviare una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione commerciale ai sensi della L. n. 392/78 del suddetto immobile con vincolo di destinazione a servizio di "nido privato";
- per "nido privato" ai sensi del *Programma regionale dei servizi educativi per la prima infanzia 2024-2026* si intende un servizio di nido il cui titolare è un soggetto giuridico di natura privata;
- l'immobile in oggetto è ubicato in Via Aldo Moro snc, in località Vallebernardo, contrada del Comune di Lenola, costituito da un solo piano fuori terra, a pianta rettangolare di circa 170 mq, posto su un terreno in declivio sviluppato a circa 165 m s.l.m.;
- il fabbricato ospita, tramite opportuna separazione, un centro anziani e la sede servizio nido.
- l'edificio ricade nella sezione 415024 della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) alla scala 1:5.000 della Regione Lazio e nel Foglio n. 23 mappale 325 del Catasto terreni del Comune di Lenola.

DATO ATTO che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 27 del 17.02.2026 è stato dato *indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica per l'adozione degli atti necessari all'avvio di una procedura pubblica per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Aldo Moro snc, con vincolo di destinazione a servizio di nido privato;*
- la struttura è dotata di un ampio giardino adibito a parco giochi, tra le due ali dell'edificio è presente una tettoia in legno, tale da assicurare la protezione dell'accesso alla struttura, in corrispondenza dell'atrio, dagli agenti atmosferici;
- in prossimità dell'ingresso della struttura vi è un'area di sosta temporanea con alcuni posti auto.
- al suo interno il fabbricato ospita attualmente due aule principali, una mensa, una cucina, due dormitori, bagni ed alcuni spazi di servizio;
- la struttura portante dell'edificio è in muratura, mentre le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio;
- l'ingresso principale dell'asilo, opportunamente coperto dalla tettoia in legno, è accessibile tramite gradini o da una rampa, realizzata per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con pendenza inferiore all'8%, che consente di superare un dislivello di circa 0,60 metri, per facilitare l'accesso e il transito di passeggini e di portatori di handicap;
- la struttura è dotata di impianto idrico-sanitario e termico funzionanti ed in ottimo stato. L'impianto elettrico è stato realizzato in conformità al DM 37/08 e, inoltre, per il risparmio energetico, la struttura è dotata di un impianto fotovoltaico. L'edificio è dotato di impianto di telefonia e dati e di dispositivi di protezione antincendio. Il complesso è allacciato alla rete fognaria comunale, collegata all'impianto di depurazione;
- l'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come risulta dalla relazione tecnica e dalle planimetrie allegate al presente avviso;
- l'immobile oggetto della presente procedura è quello adibito a sede del servizio di nido, ferma restando la separazione degli spazi adibiti a sede del Centro Sociale Anziani Caduti di Nassirya;
- La locazione dell'immobile è vincolata alla destinazione d'uso a "NIDO PRIVATO" di cui al Programma regionale dei servizi educativi per la prima infanzia 2024-2026 (ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n.7/2020);
- la struttura è autorizzata per un numero complessivo di n. 26 (ventisei/00) utenti con autorizzazione prot. 5980 del 11.09.2019 rilasciata dal Comune di Lenola;
- la partecipazione alla procedura di gara è riservata a operatori economici, cooperative sociali o loro consorzi. Gli operatori economici possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del Codice. I consorzi di cui agli articoli 65, comma 2 del Codice che intendono eseguire le prestazioni tramite i propri

consorzati sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre. I consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre;

- gli operatori partecipanti dovranno essere in possesso dei requisiti di gara previsti nel bando;
- la procedura si svolgerà mediante procedura aperta con il sistema del tipo "a rialzo più alto" rispetto alla base d'asta;
- la durata della locazione è fissata in **anni 03 (tre)** decorrenti dalla stipula del contratto di locazione, rinnovabili per ulteriori 03 (tre) anni, salvo l'esercizio del diniego di rinnovazione da parte del locatore;
- saranno a carico del conduttore l'attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo (fornitura acqua e fognatura, energia elettrica, gas, tassa rifiuti, nonché ulteriori tasse e tariffe applicabili relative all'immobile oggetto di locazione);
- l'assegnazione avviene nello stato di manutenzione in cui di fatto si trova il bene, ed è a corpo, per cui eventuali errori o difformità nella determinazione della superficie indicata nelle visure catastali, come pure qualsiasi sia lo "stato manutentivo", non potranno motivare una richiesta di riduzione del canone di locazione. Eventuali lavori di manutenzione, dovranno essere realizzati a cura e spese dall'assegnatario, a seguito di autorizzazione del Servizio Tecnico comunale tramite presentazione segnalazione certificata di inizio di attività edilizia (SCIA) prevista dalla legge 122/2010 ed alle altre comunicazioni (CIL, CILA, ecc.) previste dalla legge per l'inizio dei lavori e previa valutazione, da parte del Servizio Tecnico Comunale, della documentazione appropriata (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo), che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario a firma di un tecnico abilitato. Tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di qualsiasi natura ed importo, inclusi quelli di ripristino totale o parziale dell'immobile, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non saranno rimborsati neppure parzialmente e le opere resteranno di proprietà dell'Amministrazione, senza che possano essere vantati crediti per la loro realizzazione o indennizzi al termine della concessione;
- gli arredi presenti sono di proprietà dell'ente comunale e concessi in dotazione alla struttura ad eccezione dei lettini che saranno a carico dell'operatore aggiudicatario così come ulteriori arredi eventualmente da integrare;
- l'assegnazione in favore dell'aggiudicatario della procedura verrà formalizzata attraverso disposizione del Responsabile dell'Area Tecnica, cui seguirà il pagamento del deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone previsto, e quindi la consegna materiale dell'immobile in favore dell'assegnatario o di un suo delegato. A partire dal giorno dell'immissione dell'assegnatario, provato da relativo verbale, decorrono il rapporto di utenza ed il pagamento dei corrispettivi mensili nonché ogni responsabilità di custodia e conservazione del bene a carico dell'assegnatario possessore. Il contratto di locazione potrà essere stipulato con effetto retroattivo anche in un momento successivo alla consegna, in base alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, che dichiarerà decaduto l'assegnatario inadempiente alla sottoscrizione del contratto nel giorno e luogo stabiliti dall'Ente comunale o che non abbia provveduto al pagamento del deposito cauzionale e/o di eventuali due mensilità pregresse. Parimenti si procederà alla declaratoria di decadenza, ai sensi del D.P.R. 445/2000 art. 46 e 47, qualora in qualsiasi momento dopo l'assegnazione o la stipula del contratto, risulteranno prodotte dall'assegnatario dichiarazioni false o mendaci nella domanda di partecipazione al bando, in base alla verifica successivamente effettuata dal citato Servizio Tecnico. Allo stesso modo la convenzione potrà essere rescissa unilateralmente dall'Ente Comunale nel caso in cui il ritardo dei pagamenti dovesse superare numero due rate. L'Aggiudicatario in sede di contratto è obbligato a consegnare una polizza fidejussoria a garanzia del pagamento di un anno di locazione e tale polizza dovrà essere rinnovata allo scadere di ogni anno;
- il Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica ha redatto perizia giustificativa dell'importo a base d'asta da assoggettare a rialzo prot. nr. 1919 del 04.03.2026 da cui si vince il valore pari ad € 3.753,60 annuo oltre iva (importo mensile = € 312,80 oltre iva), anche ribassabile con nuova procedura se la prima dovesse andare deserta;
- la tipologia di gara sarà del tipo "tradizionale con plichi" e non "telematica" ritenendo che gli operatori del settore che potrebbero essere interessati non sono organizzati per procedure tipo "Me.Pa." o altre piattaforme, fermo restando ampia pubblicità;

DATO ATTO altresì che:

- con determinazione nr. 52 del 04.03.2026 è stata approvata la perizia di stima, emanata la determinazione di contrarre e approvati bando e atti di gara;
- a seguito della procedura di gara, a rialzo, è stato stilato il verbale unico seduta pubblica del 08.04.2026, registrato al protocollo comunale nr. 3782 del 04.05.2026 dal quale è risultata la seguente graduatoria:

- 1) CHIARA DE BONIS - DITTA INDIVIDUALE: 110,00%;
- 2) LE FONTANE SOCIETA' COOP. SOCIALE: 45,50%;
- 3) SOCIETA' COOP. SOCIALE GIULIA GONZAGA: 44,12%;
- 4) IL NIDO DI MARY SRL: 1,70%;

VISTO

- la L. n. 136/2010 e ss.mm.ii., recante il Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia e visto, in particolare, l'art. 3, recante disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- il Regio Decreto n. 2440 del 18 novembre 1923 recante Disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato;
- il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, T.U. delle leggi sugli EE.LL.;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il Regolamento comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi vigente;
- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 36/2023 e ss. mm. e ii.;

DETERMINA

per la narrativa che precede la quale, espressamente richiamata, qui è da intendersi integralmente riportata per farne parte integrante e sostanziale,

- di **APPROVARE** il verbale seduta pubblica del 08.04.2026 registrato al protocollo comunale nr. 3782 del 04.05.2026;
- di **APPROVARE**, per la procedura de quo, relativa all'individuazione di operatore economico per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Aldo Moro snc, con vincolo di destinazione a servizio di "nido privato", la seguente graduatoria delle proposte idonee:
 - 1) CHIARA DE BONIS - DITTA INDIVIDUALE: 110,00%;
 - 2) LE FONTANE SOCIETA' COOP. SOCIALE: 45,50%;
 - 3) SOCIETA' COOP. SOCIALE GIULIA GONZAGA: 44,12%;
 - 4) IL NIDO DI MARY SRL: 1,70%;
- di **AFFIDARE** la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Aldo Moro snc, con vincolo di destinazione a servizio di "nido privato", alla ditta individuale *CHIARA DE BONIS* c.f. DBNCHR95A60D662X, p.i. 03367790593 con sede in Lenola (LT) alla via Passignano n 33, per rialzo rispetto all'importo base del 110,00 % e quindi per importo mensile pari ad € 630,00 oltre iva;
- di **DARE ATTO** che l'affidamento della locazione de quo, nel caso in cui dovessero venir meno i requisiti di legge o comunque che si attestasse l'insussistenza dei requisiti dichiarati o non posseduti in fase di procedura di gara, non risulterebbe efficace e/o potrebbe comportare la revoca/annullamento con possibilità di scorrimento della graduatoria;
- **DI ATTESTARE** che in relazione al presente atto non sussistono in capo al sottoscritto cause di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui all'art. 6 della L. n. 241/1990 ed all'art. 1, comma 9 lettera e) della L. n. 190/2012;
- **DI DARE ATTO** che la presente determinazione sarà pubblicata sull'albo pretorio on line di questo comune ai sensi dell'art. 32 comma1 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione dei dati personal identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili;
- **DI DARE ATTO**, altresì, che la presente determinazione è soggetta alla pubblicazione di cui all'art. 23 del D.Lgs. nr. 33/2013 "Decreto Trasparenza" e dell'art. 1, comma 32 della L. n. 190/2012.

Si attesta la conformità del presente atto ai principi dell'ex art. 1 della L. nr. 241/1990.

dalla Residenza Comunale, 04.05.2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
ing. Pietro D'Orazio