



COMUNE di CASTELCOVATI

Provincia di Brescia

Determinazione N.298 del 25/09/2026 (Cat. I.6)

Area Tecnica

OGGETTO: LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATO AD ASILO NIDO IN VIA DON LINO TONINELLI N. 8. DETERMINAZIONE A CONTRARRE E APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI GARA

L'anno duemilaventisei il giorno venticinque del mese di settembre nella sede municipale, l'Arch. Canio De Bonis

Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Richiamati i seguenti atti:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 22/12/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione - DUP triennio 2025/2027;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 22/12/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario triennio 2026/2028 e relativi allegati;
- la deliberazione della Giunta comunale n.134 del 23/12/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per il triennio 2026/2028;
- il Decreto Sindacale n. 8 del 19/12/2025 di nomina a Responsabile dell'Area Tecnica e di affidamento degli atti di gestione, con attribuzione delle funzioni di cui all'art. 107, commi 2 e 3 del D.lgs. 267/2000;

Premesso che:

- il Comune di Castelvovati ha partecipato al bando PNRR "Piano per asili nido nell'ambito della Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1" per l'anno 2024 e ha ottenuto i contributi per l'importo di € 672.000,00;
- con delibera di Giunta Comunale n. 114 del 30.09.2024 è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione del nuovo asilo nido in via Don Lino Toninelli per l'importo complessivo di € 1.100.000,00;
- in data 30 maggio 2026 i lavori sono stati conclusi e la struttura è stata consegnata all'Amministrazione Comunale;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 23.06.2026 che aggiornava il Piano delle Dismissioni e Valorizzazioni del triennio 2026-2028, ai sensi dell'art. 58 della legge n. 133/2008, nella quale è presente il bene oggetto di valorizzazione;

Preso Atto:

- della delibera di Giunta Comunale n. 74 in data 21/07/2026 recante ad oggetto “Locazione nuovo Asilo Nido Comunale. Atto d’indirizzo per bando pubblico e approvazione di perizia per canone”;
- della delibera di Giunta Comunale n. 96 in data 18/09/2026 recante ad oggetto “Locazione nuovo Asilo Nido Comunale. Aggiornamento atto d’indirizzo per bando pubblico”;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 96 in data 18/09/2026, con la quale l’Amministrazione comunale stabilisce quanto segue:

- *avviare le procedure per la concessione in locazione dell’immobile da destinare ad attività socio educativa di asilo nido e servizi di prima infanzia, sito in Don Lino Toninelli nel Comune di Castelvotati, aperto ad operatori (imprese, cooperative, ecc.) con un’esperienza documentabile di almeno 5 anni nell’ambito della gestione di asili;*
- *Tipo di contratto: locazione ad uso asilo commerciale ai sensi del Codice Civile e della Legge n. 392/1978;*
- *Durata: Anni sei (6) dalla stipula del contratto di locazione ed è rinnovabile per ulteriori anni sei (6) ai sensi della Legge 27/07/1978 n. 392;*
- *Vincolo d’uso: attività socio educative di asilo Nido 0-36 mesi e per la prima infanzia;*
- *Decorrenza del contratto di locazione: dal 01/01/2027;*
- *Canone di locazione a base di procedura ad evidenza pubblica: Euro 1.360,00 (milletrecentosessanta/00) sottoposto ad offerta a rialzo (come da perizia allegata);*
- *Adeguamento contrattuale pari al 75% della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati;*
- *Obbligo del conduttore ad eseguire tutte le manutenzioni ordinarie;*
- *Obbligo del conduttore all’intestazione di tutti i contratti delle utenze e al pagamento di tutti i consumi;*
- *Obbligo del conduttore alla stipula di polizza assicurativa per copertura di danni sulla struttura;*

Considerato che, per procedere alla locazione dell’immobile di proprietà comunale situato in Via Don Lino Toninelli n. 8, destinato ad attività socio educativa di asilo nido 0-36 mesi e per la prima infanzia, occorre dar luogo ad una procedura ad evidenza pubblica;

Evidenziato che il contratto di “locazione commerciale”, al quale è finalisticamente preordinata la procedura ad evidenza pubblica, costituisce un contratto “attivo”, per cui trova applicazione l’articolo 3, comma 1, RD n. 2440/1923; al riguardo, occorre prendere atto che i contratti “attivi” sono fuori dall’alveo applicativo del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 36/2023), ma ad ogni modo, l’assegnazione di un contratto “attivo” deve avvenire, comunque, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza, concorrenza, risultato, efficienza, economicità, fiducia, legittimità, accesso al mercato, buona fede e tutela dell’affidamento;

Dato atto infine che, stante la richiamata natura di contratto escluso, verranno applicate le disposizioni del vigente Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 36/2023) se correlate ed indispensabili a garantire il rispetto dei sopra richiamati principi; trova applicazione, poi, la legge n. 392/1978, artt. 27÷42, per quanto concerne la disciplina del contratto di locazione;

Richiamato inoltre, l’articolo 192, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, il quale dispone che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che il contratto si intende perseguire;*
- b) l’oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;*
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;*

Precisato, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, che:

- fine (interesse pubblico) che il contratto intende perseguire: dare in locazione un immobile di proprietà comunale, con vincolo di destinazione esclusivo ad attività socio educative di asilo nido 0-36 mesi e per la prima infanzia;
- oggetto: Locazione commerciale di immobile di proprietà comunale con vincolo di destinazione d'uso-contratto attivo;
- forma: Contratto locazione attivo ai sensi della Legge 392/78;
- clausole essenziali: Locazione commerciale di immobile, finalizzata allo svolgimento delle attività socio educative volte all'accoglienza di bambini 0-36 mesi, contribuendo alla loro crescita e formazione con supporto alle famiglie nonché attività socio educative rivolte alla prima infanzia;
- modalità di scelta del contraente/operatore economico: procedura aperta con avviso pubblico;

Ritenuto di procedere ai sensi del R.D. n 2440 del 18/11/1923 e della Legge 392 del 27/07/1978;

Vista la documentazione predisposta dall'Area Tecnica relativa allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica per la scelta dell'operatore economico per la locazione dell'immobile sopra citato di seguito elencata:

- Bando avviso pubblico Allegato 1;
- Modello istanza amministrativa Allegato 2;
- modello offerta economica Allegato 3;
- Schema contratto di locazione Allegato 4
- verbale di sopralluogo Allegato 5
- elaborato planimetria immobile Allegato 6
- Informativa privacy Allegato 7
- Perizia per la determinazione del canone di locazione Allegato 8;

Ritenuto di approvare gli atti necessari per l'avvio della procedura ad evidenza pubblica ai fini della scelta del locatario dell'immobile di proprietà comunale situato in Via Don Lino Toninelli n. 8 e destinato ad attività socio educative di Asilo Nido 0-36 mesi e per la prima infanzia;

Visti e Richiamati:

- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., recante il testo unico sull'ordinamento degli Enti locali;
- il d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle Amministrazioni Pubbliche" e ss.mm.ii.;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36;
- la Legge 27/07/1978 n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani."
- lo Statuto comunale
- il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;

Visto il D.lgs. n. 33/2013 e l'art. 28, co. 3 del D.lgs. n. 36/2023, in materia di amministrazione trasparente;

Richiamato l'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000 (TUEL) relativamente a competenze, funzioni e responsabilità dei dirigenti;

Considerato che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

Dato atto infine:

- “DI NON TROVARSI, con riferimento all’assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;
- “DI AGIRE nel pieno rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, in generale e con particolare riferimento al divieto di concludere per conto dell’Amministrazione, contratti di appalto, servizi, finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente”;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

D E T E R M I N A

1. **DI DICHIARARE** la premessa narrativa, parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. **DI APPROVARE** l’avvio della procedura ad evidenza pubblica, finalizzata all’individuazione di un operatore economico per la stipula di contratto di locazione commerciale dell’immobile comunale, sito in via Don Lino Toninelli n. 8, destinato esclusivamente ad attività socio educative di Asilo Nido 0-36 mesi e per la prima infanzia.
3. **DI APPROVARE** l’avviso pubblico e relativi documenti di seguito elencati:
 - Bando avviso pubblico Allegato 1;
 - Modello istanza amministrativa Allegato 2;
 - modello offerta economica Allegato 3;
 - Schema contratto di locazione Allegato 4
 - verbale di sopralluogo Allegato 5
 - elaborato planimetria immobile Allegato 6
 - Informativa privacy Allegato 7
 - Perizia determinazione canone di locazione Allegato 8.
4. **DI STABILIRE**, in relazione alla procedura ad evidenza pubblica, quanto segue, in attuazione degli indirizzi dati con Deliberazione di Giunta Comunale n° 74 del 21 luglio 2026 e successiva modifica con Deliberazione di Giunta Comunale n° 96 del 18 settembre 2026:
 - Trattasi di una procedura finalizzata alla stipula di un contratto di locazione commerciale, quale “contratto attivo” ovvero che genera un’entrata per l’Ente;
 - La procedura, seppur non sottoposta al Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 36/2023), verrà svolta, comunque, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza, concorrenza, risultato, efficienza, economicità, fiducia, legittimità, accesso al mercato, buona fede e tutela dell’affidamento;
 - Pubblicazione della documentazione di gara: il bando ed i relativi allegati saranno pubblicati integralmente sul portale del Comune, all’Albo on line e nella sezione Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti.
5. **DI DARE ATTO** che:
 - il presente provvedimento è compatibile con le regole di finanza pubblica;
 - l’avviso pubblico, contenente tutte le prescrizioni per la partecipazione, contempla anche tutte le prescrizioni di disciplina del contratto e delle prestazioni richieste;
 - l’Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all’aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica, nel caso in cui nessuna delle offerte presentate

sia ritenuta idonea e congrua e si riserva, altresì, il diritto di non stipulare il contratto, anche se sia in precedenza intervenuta l'assegnazione.

6. **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 Responsabile
Area Tecnica
Arch. Canio De Bonis