

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DI COMODATO D'USO DI IMMOBILE DI PROPRIETA'  
COMUNALE DEMOMINATO "IL PISOLO" AD USO "ASILO NIDO PRIVATO" PER IL  
PERIODO 01.09.2025 – 31.08.2027.**

**PREMESSO CHE**

- Con determinazione del Responsabile del Servizio n. **XX** in data **XX/XX/2025**, è stato concesso l'utilizzo dell'immobile di proprietà Comunale (denominato "Il Pisolo") finalizzato alla Gestione di Asilo Nido Privato alla **DITTA E DATI**;
- In data odierna è stato redatto, in contraddittorio con la predetta Società, apposito inventario dei beni presenti nell'immobile e testimoniale di stato della consistenza del fabbricato e relative attrezzature che si allega alla presente alla lettera **A**);

**CIO' PREMESSO**

Di comune accordo tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Il comodante concede in comodato d'uso gratuito al comodatario che accetta per "NOME DITTA" l'immobile individuato in premessa e meglio identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 mappale 219 subalterni 10 e 11 ed al N.C.T. al foglio 4 mappale 219, comprensivo di mobili, arredi, accessori ed attrezzature, sino al completamento del nuovo immobile in corso di avanzata progettazione che verrà realizzato negli spazi adiacenti all'attuale immobile. Il comodatario, con la presente stipula, garantisce sull'utilizzo della struttura e dei beni unicamente ai fini della gestione di Asilo Nido.
- 2) La durata del presente contratto è stabilita in anni 2 (due) con decorrenza dal 01.09.2025 al 31.08.2027 con possibilità di rinnovo per ulteriore periodo di anni 2 (due) decorrenti dal 01.09.2027, previa adozione di idoneo atto deliberativo della Giunta Comunale che dia contezza della piena soddisfazione in ordine alla gestione praticata da adottarsi prima della scadenza naturale della Concessione.
- 3) Il valore del presente contratto è di Euro 6.000,00/anno per un totale di Euro 12.000,00 per due anni.

4) Tutte le spese del presente atto, ivi incluse le spese di registrazione, sono a carico del comodatario.

5) Il comodatario è tenuto a gestire il servizio per bambini iscritti all'asilo nido, con propria organizzazione, nel rispetto delle disposizioni legislative e delle indicazioni di cui all'allegata scheda.

Il comodatario nell'adempimento del presente contratto deve:

1) rispettare, per gli operatori impiegati nella gestione del servizio, le normative di legge e di C.C.N.L. applicabile al proprio settore.

2) osservare le norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, nonché la normativa in materia di sicurezza sul lavoro, con particolare riferimento al D.Lgsv. n.626/1994 e s.m.e i.

3) stipulare 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 capitolato, non coperti da assicurazioni obbligatorie;

4) assumere ogni responsabilità ed onere nei confronti del concedente e dei terzi nei casi di mancato o intempestivo intervento necessario per la salvaguardia delle persone e delle cose;

5) garantire la riservatezza delle informazioni riferite ai bambini utenti e ai loro familiari;

6) attenersi per la somministrazione dei pasti alle procedure HACCP, rispettare le tabelle dell'ASL di Biella e le eventuali prescrizioni mediche in caso di diete particolari; il personale addetto alla confezione dei cibi, oltre ai requisiti di natura sanitaria, deve essere in possesso di adeguata esperienza da comprovare;

6) Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il comodatario dichiara di avere visionato la struttura ed i relativi beni, e si impegna altresì a riconsegnare il tutto nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

7) Le spese ordinarie sostenute per il godimento dei beni, ivi incluse le iniziali volture delle utenze, sono a carico esclusivo del comodatario. Eventuali spese straordinarie, necessarie od urgenti, saranno a carico del comodante.

8) Salvo il consenso scritto da parte del comodante, è fatto espresso divieto al comodatario di cedere il presente contratto o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dei beni. E' inoltre vietato al comodatario di servirsi della struttura e dei relativi beni per un uso diverso da quello determinato dalle parti o di disporre una diversa ubicazione dei beni mobili. La violazione dei

divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto ed il diritto del comodante di richiedere l'immediato rilascio della struttura e dei beni oltre al risarcimento del danno.

9) Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario resteranno acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.

10) È diritto del comodante ispezionare o far ispezionare i beni, salvo congruo preavviso. Il comodante si impegna, per la durata del presente contratto, a non alienare i beni in oggetto allo scopo di non creare disservizi nella gestione della struttura; tale impegno potrà non venir rispettato unicamente all'insorgere di inderogabili necessità di alienazione; in tal caso il comodatario dovrà lasciare visitare la struttura che ospita gli stessi, previa concertazione tra le parti, a pena di risarcimento dei danni.

11) Il comodatario garantisce il comodante contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dai beni in oggetto. Il comodatario è costituito custode della struttura e dei beni de quo ed è direttamente ed esclusivamente responsabile verso il comodante per danni derivanti da uso, abuso o trascuratezza nell'uso degli stessi.

12) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1806 del Codice civile, il Comodante e il Comodatario convengono a stimare il valore del bene immobile comprensivo dei beni mobili comodati nella somma complessiva di euro 370.000,00. Questa stima è effettuata unicamente al fine di risarcimento del bene comodato, salvo il normale deperimento d'uso, e non per la vendita; resta inteso infatti che la proprietà rimane per legge al Comodante.

13) Ogni trasgressione alle disposizioni previste del presente contratto sarà dal Comodante contestata in forma scritta al Comodatario quale referente responsabile, cui si ingiungerà di attuare le conseguenti misure riparatorie e ripristinatorie. In caso di inottemperanza entro il termine

assegnato dal Comodante, verrà comminata una pena rivalendosi sulla cauzione prestata. La reiterazione, per più di due volte consecutive, di trasgressioni contestate costituiranno motivo perché l'Amministrazione, previa diffida, pronunci la decadenza della Società concessionaria.

14) In caso di contenzioso fra le parti, fatto salvo procedure di transazione e di accordo bonario, si specifica che è esclusa la competenza arbitrale e pertanto, tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del presente contratto saranno di esclusiva competenza del Giudice del Foro di Biella (giudice del luogo ove è stipulato il presente contratto), ai sensi dell'art. 34 del Decreto del Ministero dei lavori Pubblici 19.04.2000, n. 145.

15) Il Comodatario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, sull'Attestazione della Prestazione Energetica dell'Edificio (APE). Copia dell'APE redatto in data 21.08.2015 (Certificato n. 2015 106007 0018).

16) I dati personali saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/03 e del Regolamento Europeo n. 679/2016 adempimenti strettamente connessi alla presente concessione, saranno conservati su supporto cartaceo ed informatico e potranno essere comunicati ai dipendenti del Comune di Verrone. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Verrone. Il Responsabile della Protezione dei dati per il Comune di Verrone DPO del Comune è l'avv. Martina Marchetti reperibile ai seguenti contatti: tel. 371.4323752, e-mail: [marchetti@avvocatomartinamarchetti.it](mailto:marchetti@avvocatomartinamarchetti.it), PEC: [avvmartinamarchetti@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avvmartinamarchetti@pec.ordineavvocatinovara.it);

17) Tutte le clausole di cui ai punti che precedono, discusse anteriormente alla sottoscrizione del contratto, sono valide ed efficaci tra le parti.

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia di comodato.

Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica è stato redatto da me, Segretario Comunale mediante l'utilizzo ed il controllo personale degli strumenti informatici su n. 8 pagine a video oltre gli allegati.

Il presente contratto viene da me, Segretario Comunale, letto alle parti contraenti che, riconosciuto conforme alla volontà, con me ed alla mia presenza lo sottoscrivono con firma digitale ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera s) del Codice dell'Amministrazione digitale (CAD).

Io sottoscritto, Segretario Comunale, attesto che i certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell'art. 1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 82/2005.

Sottoscritto con firma digitale a mente dell'art. 1 comma 1, lettera s) del CAD e del D.L. 179/2012.

IL COMODANTE **NOME COGNOME**

IL COMODATARIO **NOME COGNOME**

IL SEGRETARIO COMUNALE **NOME COGNOME**

A norma e per gli effetti di cui all'art. 1341 codice civile il Comodatario dichiara di aver preso piena conoscenza di tutte le clausole e condizioni su estese e dichiara di ben conoscere ed accettare gli articoli del contratto.

Sottoscritto con firma digitale a mente dell'art. 1 comma 1 lettera s) del CAD e del D.L. 179/2012

IL COMODANTE **NOME COGNOME**

IL COMODATARIO **NOME COGNOME**

IL SEGRETARIO COMUNALE **NOME COGNOME**

Si allega:

- A) Scheda
- B) Inventario dei beni presenti nell'immobile;
- C) Attestazione Prestazione Energetica;
- D) Offerta Economica

SCHEDA

1. L'immobile concesso deve essere destinato a nido d'infanzia a favore di un massimo di n° 24 bambini residenti nel Comune di Verrone e non residenti.
2. L'immobile viene concesso completo di arredi ed attrezzature ludico-didattiche necessarie allo svolgimento del servizio e conformi a quanto richiesto dalla normativa di settore e indicati successivamente nell'elenco, allegato al contratto, che il soggetto concessionario potrà integrare. La consegna della struttura al soggetto concessionario deve risultare da apposito verbale nel quale saranno indicati in modo analitico gli arredi e le attrezzature consegnate.
3. Per la concessione dei locali in questione non è richiesto il pagamento di un canone mensile, ma è previsto l'obbligo del concessionario di riservare al Comune n°14 posti a retta mensile agevolata rispetto a quella di mercato, offerta dal concessionario e comunque non superiore ad € 550,00 mensili per il tempo pieno, che il Comune assegnerà ai propri residenti ed ai figli dei dipendenti. L'entità della quota di riserva, fissata in quattordici bambini, potrà essere in qualunque momento oggetto di aumento previo consenso comune di entrambe le parti contraenti (consenso espresso in una semplice richiesta scritta, controfirmata dalla controparte); al contrario, in caso di mancata utilizzazione della quota di riserva, accertata entro giorni trenta dalla data di scadenza delle iscrizioni per il nuovo anno scolastico, la Società potrà, previo assenso scritto concesso dal Comune di Verrone, assegnare ad altri utenti il posto non fruito; la Società si impegna comunque a garantire, in caso di ulteriori richieste di utenti veronesi pervenute oltre il termine di iscrizione, la possibilità di accedere al servizio sino a concorrenza della quota massima di riserva. Nel caso di inserimento in graduatoria di utenti veronesi che necessitino di un accesso posticipato al Servizio nello stesso anno scolastico dell'apertura delle iscrizioni, la Società si impegna a garantire il mantenimento del posto a favore dell'utente, previo impegno scritto redatto dalla famiglia dello stesso (e pagamento di quota determinata quale mantenimento del posto) in merito alla sicura, anche se posticipata, fruizione del servizio, alle stesse condizioni economiche.
4. Il Comune si impegna al versamento integrale al Comodatario dell'eventuale contributo regionale/statale annualmente concesso per l'incentivazione degli asili nido privati. Qualora la Regione Piemonte o lo Stato non fissino altri criteri per la rendicontazione sull'utilizzo del contributo (in ordine ai quali si dovrà sottostare alle limitazioni eventualmente previste dall'Ente concedente) dovrà essere utilizzato dalla Società gerente per consentire un abbattimento generalizzato della quota mensile a carico degli utenti, indipendentemente dalla provenienza, rispetto alle rette mensili applicate. A tal fine la Società, a seguito della comunicazione del Comune del contributo assegnato, si impegna a praticare all'utenza le rette così rimodulate ed a fornire al Comune attestazioni ed ogni quanto altro sia necessario ai fini di dimostrare il corretto utilizzo del contributo. In particolare quando il Comune incasserà il contributo assegnato provvederà ad erogarlo alla Società gerente previa dimostrazione dell'utilizzo del contributo per abbattimento delle rette.
5. Oltre all'erogazione del contributo di cui al paragrafo 4 precedente (si ribadisce, da considerarsi eventuale in rapporto all'effettiva assegnazione da parte della Regione Piemonte o dello Stato), il Comune si impegna al ripiano dell'eventuale deficit gestionale complessivo dell'anno scolastico, evidenziato e dimostrato con conteggi effettivi documentati e documentabili entro e non oltre il mese di ottobre successivo alla chiusura dell'anno scolastico di riferimento, per un importo che, sommato al contributo di cui al paragrafo 4 precedente, non superi la somma complessiva di € 20.000,00 al lordo dell'eventuale ritenuta d'acconto ed oneri di legge.

6. Il Comodatario stabilisce, all'inizio di ogni anno scolastico, il calendario annuale e l'articolazione oraria del servizio di nido d'infanzia, garantendo il seguente orario settimanale: dal lunedì al venerdì dalle ore 7,30 alle ore 17,30, con chiusura prevista per le sole festività di calendario e per il mese di agosto se ritenuto opportuno.
7. Assicura il servizio di nido d'infanzia, nel rispetto degli standards stabiliti dalla normativa nazionale e regionale in materia di servizi per la prima infanzia, con utilizzo di personale qualificato e numericamente adeguato, in possesso di uno dei titoli ritenuti idonei per lo svolgimento delle funzioni di educatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione.
8. Assicura il servizio di mensa nel rispetto della normativa vigente in materia, e secondo le tabelle dietetiche elaborate dalla Azienda Sanitaria Locale competente.
9. Richiede il rilascio dell'autorizzazione al funzionamento per nido d'infanzia ai sensi della normativa regionale.
10. Provvede a porre in essere tutti gli adempimenti necessari per la richiesta del Certificato Prevenzione Incendi di competenza del soggetto gestore (documento valutazione rischi, piano di emergenza, attestati corsi di formazione anticendio) ai sensi del D.Lgs. 81/2008.
11. Individua un coordinatore, all'interno del personale educativo, che fungerà da referente nei rapporti con l'Amministrazione Comunale o un suo sostituto, comunicandone il nominativo al Comune.
12. Garantisce la vigilanza e la custodia di tutta la struttura con obbligo di segnalazione di eventuali infrazioni.
13. Provvede alla pulizia di tutta la struttura, spazi interni e spazi esterni, conformemente alle norme sanitarie vigenti.
14. Provvede alla manutenzione ordinaria di tutta la struttura, spazi interni ed esterni.
15. Provvede al pagamento delle spese relative all'energia elettrica, riscaldamento, servizio idrico ed ai servizi telefonici, per le quali il concessionario dovrà stipulare appositi contratti con gli enti erogatori.
16. Provvede al pagamento di qualsiasi tassa, diritto o tariffa relativa all'utilizzo della struttura.
17. Provvede alla fornitura del materiale e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività del nido, dei prodotti per la mensa ed altri prodotti alimentari per i bambini e di quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività previste ed il funzionamento della struttura.
18. Assume la responsabilità per qualsiasi furto o danneggiamento vandalico a carico della struttura o dei beni compresi nella stessa.
19. Alle offerte pervenute sono attribuiti "Punteggi discrezionali", vale a dire punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione giudicatrice fino a 20 punti per chi applica la retta più bassa (sia a residenti che non residenti), punteggio proporzionalmente ridotto per i concorrenti con retta maggiore; fino a 20 punti per chi applica il migliore orario di apertura; fino a 10 punti per chi nel rispetto delle prescrizioni Asl presenti un menu variegato ed appetibile ai bambini. Il punteggio massimo totale sarà di 50 punti.

Il calcolo, per l'offerta relativa alla tariffa applicata, verrà effettuato con la seguente formula per un massimo di 20 punti.

Esempio: date tre offerte P1, P2 e P3 es. € 240,00 - € 245,00 - € 248,00

L'offerta più bassa P1 otterrebbe 20 punti, le altre sarebbero calcolate proporzionalmente con la formula

$$X = \frac{P1 \text{ (prezzo più basso)} \times 20}{P2}$$

$$\text{quindi } \frac{240 \times 20}{245} = 19,59$$

con la medesima formula all'offerta P3 verrebbe attribuito un punteggio di 19,35.

Il restante punteggio verrà attribuito in base alla valutazione della qualità delle offerte presentate rispetto all'orario di apertura effettuato (20 punti) e al menu proposto (10 punti).