



**COMUNE DI
GIULIANO DI ROMA^(FR) *Medaglia di Bronzo al Merito Civile***

Originale

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

SERVIZIO TECNICO

N° 67 DEL 28-08-2026

R.G. N°117

OGGETTO: DECISIONE DI CONTRARRE E APPROVAZIONE ATTI AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, MODELLO DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, REQUISITI DI PARTECIPAZIONE. PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "A. FABI" - ASILO NIDO COMUNALE - SITO IN VIA G. MARCONI N. 39, CENSITO AL CATASTO AL FOGLIO N. 23, PARTICELLA N. 23.

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventotto** del mese di **agosto** nel proprio ufficio, sito presso la residenza comunale di Giuliano di Roma.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RICHIAMATO

il Decreto n. 9/2024 con il quale il Sindaco, a norma del Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ha provveduto ad affidare ai sensi del TUEL D.Lgs. n. 267/2000 le funzioni di Responsabile del Servizio Tecnico, all'arch. Vincenzo Bonomo;

VISTI gli articoli 107 e 109 del TUEL D.Lgs. n. 267/2000

PREMESSO

- Che il Comune di Giuliano di Roma è proprietario dell'immobile sito in Via G. Marconi, n.39 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n. 32, Particella 23, destinazione d'uso F/1 (Scuole e laboratori scientifici).
- Che l'amministrazione intende procedere alla rimessa in esercizio dell'immobile assegnando ad esso funzioni e servizi culturali, sociali e assistenziali di cui il territorio risulta sprovvisto.
- Che il raggiungimento di tale obiettivo permetterebbe oltre alla sistemazione dell'immobile e delle sue pertinenze, anche delle entrate monetarie da utilizzare per la realizzazione di altre finalità pubbliche;
- Che l'Amministrazione comunale, ravvisa l'opportunità di consentire a soggetti pubblici o privati, di manifestare il loro interesse alla locazione del bene;

RICHIAMATA:

La Deliberazione di G.C. n. 35 del 29.05.2026, con la quale veniva disposto Atto di indirizzo all'Ufficio Tecnico, finalizzato all'utilizzo dell'immobile comunale, mediante attivazione delle procedure necessarie per l'affidamento in locazione e la predisposizione di un avviso per la manifestazione di interesse

relativamente alla locazione della porzione di fabbricato, denominato “Asilo Nido”, sito in Via G. Marconi, n.39;

CONSIDERATO:

- Che lo stesso risulta attualmente chiuso e privo di funzioni;
- Che l'amministrazione intende procedere alla rimessa in esercizio dell'immobile confermando ad esso la funzione di asilo nido comunale;
- Che il raggiungimento di tale obiettivo permetterebbe oltre alla sistemazione dell'immobile e delle sue pertinenze, anche delle entrate monetarie da utilizzare per la realizzazione di altre finalità pubbliche;

RITENUTO che, stante le caratteristiche dimensionali dell'immobile ed al fine di soddisfare le esigenze dell'amministrazione e garantire la più ampia partecipazione alla manifestazione di interesse anche alle piccole medie imprese e alle associazioni locali, senza di cambi di destinazione d'uso.

RITENUTO pertanto che il Comune di Giuliano di Roma intende pertanto avviare una procedura di gara per l'affidamento della locazione di cui all'oggetto, nel rispetto degli artt. 1-12 e dell'art. 49 del D. Lgs. 36/2023;

ACCERTATO CHE pubblicare sul sito web del Comune l'avviso di indagine di mercato assicura la massima partecipazione degli Operatori economici, oltre che assicurarne la trasparenza;

CONSIDERATO:

- che l'indagine esplorativa pubblica è atta a ricevere le manifestazioni di interesse, così da favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti interessati, non vincolando in alcun modo il Comune di Giuliano di Roma a procedere in merito al presente avviso.
- che in esecuzione agli indirizzi espressi da questa Amministrazione, come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 29.05.2026, volti alla rimessa in esercizio del complesso immobiliare denominato “Asilo Nido” al fine di incrementare i servizi culturali e socio assistenziali di cui il territorio attualmente ne risulta sprovvisto, il presente avviso è finalizzato all'accoglimento delle manifestazioni finalizzate alla locazione della “PORZIONE del fabbricato adibito ad asilo nido” composta dal fabbricato Catasto Fabbricati al Foglio n. 32, Particella 32 destinazione d'uso F/1 (Scuole e laboratori scientifici) con accesso diretto su Via G. Marconi.
- che le caratteristiche principali della porzione di fabbricato risultano essere:

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato destinata ad asilo nido, derivante dalla precedente destinazione a scuola elementare. La struttura si sviluppa su un unico livello, con accesso diretto dal piazzale esterno, e presenta una superficie netta complessiva di circa 286,25 m², con una capacità ricettiva di 30 bambini.

La distribuzione interna è organizzata in modo funzionale alla destinazione d'uso e comprende gli spazi destinati alle attività educative e ricreative, articolati in sezioni per le diverse fasce di età, oltre agli ambienti comuni e al refettorio.

Sono presenti una sezione lattanti, destinata ai bambini di età compresa indicativamente tra 3 e 12 mesi, e sezioni destinate a semidivezzi e divezzi, organizzate per lo svolgimento delle attività di riposo, gioco e socializzazione. Gli spazi comuni sono destinati alle attività collettive e di laboratorio, quali attività grafiche, pittoriche e di lettura.

La struttura dispone inoltre di un refettorio, organizzato per consentire la consumazione dei pasti in piccoli gruppi, e di locali destinati ai servizi generali, tra cui cucina, dispensa, direzione, spogliatoio per il personale, deposito carrozzine e servizi igienici, compreso un servizio accessibile alle persone con disabilità.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e le finiture, i locali destinati alle attività educative, alle sezioni e agli spazi comuni presentano pavimentazioni in materiale vinilico, mentre nei locali di servizio sono presenti pavimentazioni in gres porcellanato. Le pareti della cucina e dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino a un'altezza di circa 2,00 m.

Le pareti interne sono finite con pitture lavabili, mentre i soffitti presentano finiture in cartongesso o mediante pannelli. Le porte interne sono in legno, ad anta singola o doppia, mentre gli ingressi sono dotati di serramenti in alluminio a taglio termico e di dispositivi di apertura antipanico.

Gli spazi interni sono dotati di sistemi di protezione degli spigoli e degli elementi potenzialmente pericolosi, mediante appositi paraspigoli in PVC, in relazione alla particolare destinazione d'uso della struttura.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con corpi radianti protetti da copritermosifoni e di impianto elettrico e di illuminazione adeguato alle esigenze dei diversi ambienti.

Gli infissi esterni risultano prevalentemente mantenuti, fatta eccezione per gli ingressi al piano terra. La struttura dispone inoltre di un accesso mediante rampa per il superamento del dislivello rispetto al piazzale esterno.

Sotto il profilo funzionale, l'immobile risulta pertanto caratterizzato da una distribuzione interna specificamente organizzata per l'attività di asilo nido, con ambienti destinati all'accoglienza, alle attività educative e ricreative, al riposo, alla refezione e ai servizi di supporto.

La rampa di accesso all'edificio supererà un dislivello di cm 50 con una pendenza del 12%. Le porte, sia interne che esterne, hanno luce netta tale da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote.

Il WC destinato ai disabili è stato progettato in modo tale da essere accessibile, così come stabilito dalla normativa vigente: sono garantiti infatti gli spazi liberi da ostacoli per potersi accostare lateralmente al wc così come pure è garantito lo spazio necessario per l'accostamento frontale al lavabo.

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Le caratteristiche dei locali dell'asilo possono essere così illustrate:

- ingresso (filtro termico), deposito carrozzine, direzione, stanza educatrici l'ambiente è pavimentato con fogli di cloruro di polivinile e sguscia perimetrale dello stesso materiale che funge da battiscopa;

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; L'altezza è di ml. 3.30 circa

- Sale attività comuni, sala attività laboratorio e refettorio l'ambiente è pavimentato con fogli di cloruro di polivinile e sguscia perimetrale dello stesso materiale che funge da battiscopa; Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; L'altezza prevalente è di ml. 3.30 circa a piano terra e ml. 3.00 a piano primo.

- Spogliatoio direzione l'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e zoccolino dello stesso materiale; Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; L'altezza è di ml. 3.00 circa

- Sala lattanti, Sala semi-divezzi, Sala divezzi l'ambiente è pavimentato con fogli di cloruro di polivinile e sguscia perimetrale dello stesso materiale che funge da battiscopa; Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; L'altezza è di ml. 3.00 circa

- Disimpegni Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e zoccolino dello stesso materiale; Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; L'altezza è di ml. 3.00 circa

- W.C. lattanti, W.C. divezzi e semi-divezzi l'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres; Le pareti sono rivestite in piastrelle di gres liscio fino ad h. 2.00 m e tinteggiate con pittura lavabile per la parte rimanente. I lavabi sono dotati di rubinetteria con miscelatore monocomando; L'altezza è di ml. 3.00 circa

- W.C. disabili L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres; Le pareti sono rivestite in piastrelle di gres liscio fino ad h. 2.00 m e tinteggiate con pittura lavabile per la parte rimanente; Il lavabo è dotato di rubinetteria con miscelatore monocomando con comando a pedale; L'altezza è di ml. 3.00 circa

- Dispensa l'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e zoccolino dello stesso materiale; Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile;

- Cucina L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres; Le pareti sono rivestite in piastrelle di gres liscio fino ad h. 1.60 m e tinteggiate con pittura lavabile per la parte rimanente; L'altezza è di ml. 3.30 circa La cucina è dotata di impianto di estrazione cappe.

SMALTIMENTO REFLUI

Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la rete fognaria esistente Per quanto riguarda lo Smaltimento Reflui delle acque avviene attraverso la rete fognaria esistente, mentre la copertura del fabbisogno di acqua potabile avviene da acquedotto pubblico.

Per quanto riguarda l'Impianto Elettrico, lo stesso è stato realizzato a norma del D.M. 37/2008 e s.m.i.

La porzione di fabbricato risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

CONSIDERATO che:

- il locale potrà essere concesso in locazione a persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di ordine generale per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, di cui agli art. all'art. 94 – 95 – 96 – 97 e 98 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i. operanti nei seguenti settori:
 - a) Settore socio assistenziale e medico;
 - b) Settore socio culturale ed educativo;
 - c) Settore turistico ricettivo;

- Il partecipante, oltre alla documentazione prevista dal presente avviso, potrà presentare una relazione dettagliata dell'attività da svolgere, puntualizzando anche eventuali benefici sociali derivanti dall'inserimento dell'attività nel territorio comunale.
- Il soggetto individuato, dovrà farsi carico dei costi relativi ad eventuali adeguamenti funzionali, impiantistici ecc. necessari alla messa in esercizio dell'immobile secondo l'attività da espletare. Il costo da sostenere dovrà essere debitamente documentato e concordato preliminarmente con la proprietà, che potrà riconoscere la compartecipazione allo stesso a mezzo di uno scomputo del canone di locazione, nella misura massima del 50% del canone totale per l'intera validità del primo contratto di locazione.
- Il soggetto individuato dovrà farsi carico degli adempimenti necessari all'ottenimento delle autorizzazioni per la messa in esercizio dell'immobile secondo l'attività da espletare senza alcun onere a carico del Comune.
- Il soggetto individuato dovrà farsi carico delle spese relative alla manutenzione ordinaria e arredamento degli spazi necessari allo svolgimento della propria attività senza alcun onere a carico del Comune.
- Il locale sarà affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Eventuali adeguamenti funzionali, impiantistici ecc. necessari alla messa in esercizio dell'immobile secondo l'attività da espletare dovranno essere concordati con la proprietà che potrà compartecipare ai costi da sostenere a mezzo di uno scomputo del canone di locazione, nella misura massima del 50% del canone totale per l'intera validità del primo contratto di locazione.
- L'installazione di arredi e attrezzature, il loro montaggio, la pulizia dei locali, nonché eventuali interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico esclusivo del Conduttore. Tutti gli elementi installati ed eventuali lavori effettuati dovranno essere in regola con le norme urbanistiche, antinfortunistiche, di sicurezza e salute, nonché con le normative di settore sulla base dell'attività effettuata.
- Il Comune non può essere chiamato a risponderne sotto alcun profilo, per cui, eventuali assicurazioni per danni o furti o quant'altro sono rimessi alla facoltà ed alla responsabilità del Conduttore, fermo restando che è esclusa ogni e qualsiasi responsabilità civile e di qualunque altro genere di questo Comune.
- Il contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e successive modificazioni, avrà la durata minima di sei anni e massima di 10 anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per ulteriori 6-10 anni con provvedimento espresso.
- Prima della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà fornire Polizza Fideiussoria a prima richiesta con primaria compagnia assicurativa o bancaria a garanzia del canone di locazione per un importo pari al canone di locazione complessivo relativo al primo anno.
- Prima della stipula del contratto di locazione il soggetto individuato dovrà fornire idonea Polizza Assicurativa per Responsabilità Civile.

CONSIDERATO inoltre che alla scadenza contrattuale, qualora il conduttore comunicasse formalmente, la propria volontà di non procedere ad un rinnovo del contratto di locazione, il locale tornerà nella piena disponibilità del Comune di Giuliano di Roma, comprensivo di eventuali nuove opere e dei miglioramenti eventualmente realizzati dal Conduttore, senza onere alcuno per il Comune.

CONSIDERATO che:

- il canone di locazione, come si evince dalla perizia di stima redatta dal competente ufficio tecnico, è stabilito nella misura minima di € 19.625,52= (diciannovemilaseicentoventicinque//52) annui, € 1.660,46 mensili.
- Il rialzo dello stesso sarà criterio di scelta del soggetto aggiudicatario della manifestazione di interesse.
- Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- Le Utenze saranno in capo al conduttore che provvederà alla loro corresponsione secondo i criteri stabiliti nel futuro contratto di affitto.

PRECISATO che:

- possono presentare istanza di partecipazione i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. 36/2023, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi

dell'art. 94 del medesimo Decreto, dei requisiti così come descritti al punto n. 3 dell'avviso di manifestazione di interessi facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- Il servizio di locazione sarà aggiudicato all'operatore economico che offrirà il maggior rialzo percentuale del canone di concessione da corrispondere all'Amministrazione comunale;

STABILITO, ai sensi dell'art. 185 c. 1 del D.Lgs n. 36/2023, che la gara sarà aggiudicata utilizzando il criterio del miglior prezzo espresso in termini di maggior rialzo percentuale del canone di locazione posto a base di gara da corrispondere all'Amministrazione comunale mensilmente, entro il 10 di ogni mese quale canone di locazione;

STABILITO, inoltre, che:

1. il servizio in concessione sarà aggiudicato ad un solo Operatore Economico;
2. in caso di parità dell'importo offerto in sede di gara quale canone mensile da corrispondere al Comune di Giuliano di Roma a titolo di canone concessorio, l'aggiudicatario sarà determinato con il criterio dell'estrazione a sorte;
3. la stazione appaltante si riserva, altresì, la possibilità di effettuare la gara anche in presenza di un'unica offerta valida;

VISTA la perizia estimativa redatta dal Arch. Vincenzo Bonomo in qualità di Responsabile del Servizio – Area Tecnica per l'individuazione del Canone di Locazione dell'immobile denominato Asilo Nido.

CONSIDERATO, pertanto, che con il presente atto si intende adottare la decisione di contrarre per la procedura di affidamento della locazione della porzione di fabbricato ad uso asilo nido, aventi le caratteristiche di cui sopra;

RITENUTO necessario di:

approvare l'avviso per la ricerca di manifestazioni di interesse per l'affidamento in locazione della porzione di fabbricato, denominato "Asilo Nido", sito in Via G. Marconi, n.39, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale secondo le condizioni già tutte dettagliate nell'avviso stesso.

RITENUTO di precisare che:

- a) la pubblicazione della manifestazione di interesse e le domande che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Giuliano di Roma nei confronti dei soggetti interessati;
- b) il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento;
- c) il Comune si riserva di procedere con la trattativa per la locazione dell'immobile anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse presentata;

VISTI:

- il TUEL D.Lgs. n. 267/2000, in particolare gli articoli 107, 147-bis, 151, 183 e 192;
- la Legge n. 241/1990 in tema di procedimento amministrativo;
- il D.Lgs. n. 165/2001 in tema di ordinamento del lavoro nelle pubbliche amministrazioni;
- il D.Lgs. n. 118/2011 e il D.P.C.M. 28/12/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali;
- il D.Lgs. n. 33/2013, in particolare gli articoli 23 e 37, in materia di trasparenza nelle pubbliche amministrazioni;
- l'art. 1, comma 32, della Legge n. 190/2012 in materia prevenzione della corruzione e dell'illegalità nelle pubbliche amministrazioni;
- il D.P.R. n. 62/2013 in materia di codice di comportamento dei dipendenti pubblici;
- il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e servizi;
- lo Statuto Comunale;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile attestanti la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

RICONOSCIUTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, la propria competenza a dichiarare la regolarità tecnica della presente Determinazione;

DETERMINA

di richiamare tutto quanto esposto in narrativa premessa quale parte integrante formale e sostanziale del presente atto;

1. **di approvare** l'avviso per la ricerca di manifestazioni di interesse per l'affidamento in locazione della porzione di fabbricato, denominato "Asilo Nido", sito in G. Marconi, 39, secondo le condizioni già tutte dettagliate nell'avviso stesso e comprensivo dei suoi allegati.
2. **di procedere** a un confronto concorrenziale qualora pervengano più manifestazioni di interesse.
3. **di dare atto** che per il presente provvedimento non sussistono in capo al Responsabile Unico del Procedimento stesso ed al Responsabile del Servizio competente, elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi, come contemplato dal D.P.R. n. 62/2013;
4. **di ottemperare** all'obbligo imposto dall'art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013, disponendo la pubblicazione del presente provvedimento sull'Albo Pretorio Comunale On-Line e sul Sito Istituzionale dell'Ente, sezione "Amministrazione Trasparente".

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(BONOMO VINCENZO)

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE
ALBO PRETORIO N° 253**

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene pubblicata all'Albo Pretorio on line sul sito web del Comune per quindici giorni successivi a partire dal 28-08-2026

Giuliano di Roma, lì **28-08-2026**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(BONOMO VINCENZO)