



COMUNE DI RESCALDINA

Città Metropolitana di Milano

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA AL CONFERIMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "VILLA RUSCONI" - PERIODO SETTEMBRE 2026/AGOSTO 2029, EVENTUALMENTE PROROGABILE PER UGUALE PERIODO.

Il Responsabile dell'Area servizi alla Persona

Visti:

1. il Decreto Legislativo n. 36/2023 smii, "Codice dei contratti pubblici";
2. la Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 11/06/2026, esecutiva ai sensi di legge, con cui si è conferito atto di indirizzo amministrativo al competente Responsabile di Area, al fine di dare avvio alla procedura per avviso pubblico di manifestazione di interesse atta a concedere la gestione dell'immobile di proprietà comunale "Villa Rusconi", con sede in Via Alberto da Giussano 95 in Rescaldina

rende noto che

Il Comune di Rescaldina intende effettuare un'indagine di mercato al fine di acquisire manifestazioni di interesse finalizzate alla concessione della gestione dell'immobile, di proprietà comunale, "Villa Rusconi", sito in Via Alberto da Giussano 95 in Rescaldina.

L'avviso è da intendersi come indagine di mercato che non comporta vincoli o impegni per il Comune di Rescaldina.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere, prorogare, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e non dar seguito alle successive fasi di procedura, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte delle associazioni/società interessate.

Il presente avviso, ai sensi anche di quanto indicato dal documento interpretativo della Commissione Europea 23.6.2006 smi, è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero possibile di operatori economici, in modo non vincolante per l'Ente, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità ai sensi del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Rescaldina concede al Concessionario la gestione dell'immobile di proprietà comunale "Villa Rusconi", con sede in Via Alberto da Giussano 95 in Rescaldina, per lo svolgimento di attività a fini sociali, educativi, socializzanti, che abbiano come scopo principale la realizzazione di progetti ed azioni concrete nell'area della disabilità.

Rientrano tra le attività nello specifico:

- realizzazione di interventi ed attività rivolte prioritariamente a soggetti con disabilità;
- creazione di uno spazio fisico organizzato, dedicato a bambini e ragazzi con disabilità, presso il quale siano possibili attività di aggregazione, socializzazione, incontro, finalizzate allo sviluppo delle autonomie personali dei frequentanti;
- creazione di uno spazio di condivisione e confronto tra operatori specializzati nel settore;

- garantire un sostegno alle famiglie dei frequentanti, attraverso un servizio di counseling gestito da personale qualificato e specializzato.

DESCRIZIONI DELLA STRUTTURA E UTILIZZO DELLA STESSA

L'immobile, che si sviluppa su tre piani, come meglio sotto descritti e rappresentati nelle planimetrie allegate al presente bando e che ne costituiscono parte integrale, consta di:

- a) piano interrato;
- b) piano terra – 3 locali – presenza di servizi igienici e servizi igienici predisposti per disabili;
- c) piano primo - 5 locali – presenza di servizi igienici e servizi igienici predisposti per disabili;
- d) piano secondo – 2 locali – presenza di servizi igienici e servizi igienici predisposti per disabili

L'attività di gestione dell'immobile comunale non potrà essere espletata con diritto di esclusiva da parte del Concessionario, ma dovrà essere organizzata in maniera tale da permettere il diritto di prelazione per l'utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale, che potrà avvalersi degli spazi per la gestione, organizzazione e realizzazione di eventi/iniziativa/progetti, afferenti all'ambito socio/educativo/culturale/aggregativo dalla stessa promossi.

Il Concessionario sarà tenuto a consentire l'uso degli spazi concessi dall'Amministrazione Comunale a terzi nel limite massimo di 8 ore settimanali, che verranno richieste dall'Amministrazione prima dell'inizio di ogni anno sociale (settembre) o comunque con un preavviso minimo di 45 giorni, nonché a garantire l'uso da parte dell'Amministrazione stessa per attività proprie correlate al raggiungimento dei propri fini istituzionali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: eventi organizzati dall'Ente, campagne di distribuzione sacchi, campagne informative, etc.) previa comunicazione scritta da parte dell'Ente Comunale al Concessionario

DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione d'uso avrà durata di tre anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione della Convenzione tra le parti e potrà essere prorogata per ulteriori 3 anni alle medesime condizioni, salvo disdetta delle Parti da formalizzarsi con preventiva comunicazione di eventuale rinuncia, entro 6 mesi dalla scadenza.

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda tutte le associazioni, enti e soggetti no profit e per finalità senza scopi di lucro che operano in ambito sociale ed educativo.

A seconda della tipologia del soggetto che manifesta interesse al bando di cui trattasi si specificano le seguenti caratteristiche:

- per gli Enti terzo settore: iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) previsto dal D. Lgs. 117/2017 (artt. 45 e ss.) ed istituito presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali;
- per le ASD: iscrizione al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD) istituito con D.Lgs. 39/2021 presso il Dipartimento per lo sport della Presidenza del Consiglio dei ministri.

Gli Enti interessati alla partecipazione al bando:

1. esercitano la loro attività nel settore della promozione socioeducativa nel territorio rescaldinese e comuni delle province limitrofe, anche se non in forma esclusiva;
2. promuovono iniziative e progetti con finalità sociali ed educative nell'interesse generale della comunità, oltre che di uno specifico target di utenza;
3. non svolgono attività economiche a titolo principale e non sono configurate come associazioni di categoria;
4. non presentano cause ostantive alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023, in particolare dagli artt. 94-95 del Codice Appalti (D. Lgs. 36/2023);
5. non si trovano in condizione di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Rescaldina per fatti addebitabili al concessionario stesso;
6. non versano in condizione debitoria o di morosità e neppure liti pendenti nei confronti

dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo. La situazione di morosità non si configura qualora il partecipante sani la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando;

7. rispettano le prescrizioni di cui all'art. 2 del D. Lgs. 39 del 4.3.2014 "Attuazione della direttiva 2011/93/UE relativa alla lotta contro l'abuso e lo sfruttamento sessuale dei minori e la pornografia minorile";
8. rispettano i requisiti di conformità delle strutture utilizzate per le attività previsti dalle vigenti normative in materia di igiene, sanità, prevenzione incendi, sicurezza degli impianti e accessibilità.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli Enti interessati dovranno far pervenire specifica manifestazione di interesse, redatta secondo il modello allegato A con apposita Proposta progettuale di gestione dell'immobile comunale come di seguito specificato, sottoscritta dal Legale Rappresentante unitamente a copia fotostatica non autentica di un documento d'identità, entro e non oltre, a pena di esclusione dalla procedura, le **ORE 17.30 del 01/07/2026**, con le seguenti modalità:

- a mezzo pec all'indirizzo comune.rescaldina@pec.regione.lombardia.it (la corretta trasmissione dei documenti entro l'orario indicato per aderire alla manifestazione d'interesse verrà verificata tramite la consultazione del protocollo informatico dell'Ente, nel quale è registrato l'orario della PEC trasmessa);
- ovvero consegna a mano in busta chiusa recante all'esterno la dicitura: "Manifestazione di interesse per la gestione in concessione dell'immobile comunale denominato Villa Rusconi" all'Ufficio Protocollo del Comune – P.zza Chiesa n. 15 - Rescaldina, negli orari di apertura al pubblico del medesimo.

Non si terrà conto, pena l'esclusione dalla procedura, delle manifestazioni di interesse pervenute dopo la scadenza o con modalità diverse da quelle indicate.

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Gli oneri a carico del Concessionario saranno disciplinati dalla Convenzione che verrà sottoscritta tra le parti in esito al procedimento di affidamento.

In particolare, il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento della struttura assegnata e ad assumersi gli oneri, anche economici, derivanti dal normale uso.

Il Concessionario è responsabile dei comportamenti dei propri operatori e collaboratori.

Restano a carico del Concessionario, in via generale:

1. il pagamento del Canone concessorio, secondo le disposizioni di cui al paragrafo "Importo annuo a carico del Concessionario";
2. l'apertura e chiusura, la vigilanza e custodia negli orari di apertura della medesima per le attività ivi organizzate non solo dal Concessionario o suoi associati, ma anche da quelle organizzate dal Comune di Rescaldina o da quest'ultimo autorizzate;
3. la pulizia ordinaria e straordinaria dei locali dello stabile oggetto della concessione;
4. la manutenzione ordinaria dell'immobile (si veda il dettaglio sotto riportato)
5. il pagamento di eventuali utenze telefoniche attivate dallo stesso;
6. il pagamento delle utenze di illuminazione, riscaldamento, acqua, secondo quanto rendicontato dal comune annualmente e riparametrato per circa l'80% della spesa complessiva annua sostenuta anticipatamente dall'Ente;
7. il pagamento della tari;
8. interventi di derattizzazione e deblattizzazione degli spazi assegnati, con cadenza adeguata rispetto alle necessità rilevate dal Concessionario, almeno una volta l'anno;
9. la gestione diligente e votata al risparmio energetico degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento;
10. le spese per l'acquisto, la sostituzione e la riparazione di quanto venisse danneggiato per cattivo uso o per uso intensivo, nonché tutte le spese per i materiali di consumo ordinari, igienico sanitari e di pulizia;
11. il rispetto di tutte le norme di legge, dei Regolamenti comunali previsti in materia e delle

- indicazioni e prescrizioni rilasciate dagli organi di vigilanza e controllo del Comune;
12. l'adempimento di tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori, ottemperando le disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali previdenziali e di sicurezza sul lavoro. Il Concessionario risponde in ogni caso dell'operato sia del personale assunto che di quello volontario;
 13. La stipula di apposita polizza assicurativa per tutta la durata della Concessione, con primaria compagnia di assicurazione, a copertura dei rischi RCT e RCO, relativi alla gestione dell'immobile e con un massimale non inferiore a quello previsto per legge.

Rientrano tra le opere di "manutenzione ordinaria" citate al precedente punto 4, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- I. riparazione e sostituzione della rubinetteria, riparazione e sostituzione dei sanitari, manutenzione e riparazione scarichi, pozzetti di ispezione, fosse biologiche;
- II. sostituzione eventuali pavimentazioni e rivestimenti pareti in ceramica ammalorate;
- III. tinteggiature e stuccatura pareti;
- IV. riparazione e sostituzione di infissi e porte, riparazione e sostituzione mattonelle e battiscopa e ripristino intonaco, riparazione e sostituzione di tutte le strutture mobili in dotazione, ripristino degli apparecchi di illuminazione;
- V. pulizia accurata di tutti gli impianti ed attrezzature (idrico-termico-sanitario-elettrico);
- VI. riparazione di scaffali, armadi, piani di lavoro ecc;
- VII. manutenzione ordinaria dei presidi anti incendio (per es. estintori), verifica periodica degli impianti elettrici.

In generale l'Operatore Economico è tenuto ad assicurare l'efficienza e la conservazione delle strutture e dei relativi arredi e attrezzature, provvedendo all'immediata riparazione, ripristino o sostituzione degli stessi non funzionanti per motivi di obsolescenza, guasti o danni.

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni momento di controllare l'effettivo stato delle attrezzature, degli impianti e quanto riportato sul registro di manutenzione che il concessionario è tenuto ad avere. Lo stesso dovrà garantire in ogni momento l'accesso agli incaricati dell'Amministrazione Comunale per esercitare il controllo dell'efficienza e della regolarità dei servizi.

Nel caso di interventi che richiedano autorizzazioni di tipo edilizio, il concessionario si assumerà ogni onere al riguardo e dovrà, comunque, acquisire il parere preventivo dell'Amministrazione Comunale, trattandosi di immobile tutelato dalle disposizioni vigenti in materia delle Belle Arti.

Qualsiasi intervento di tipo edilizio o che comporti la modifica della destinazione funzionale degli spazi e dei luoghi assegnati, senza l'acquisizione del parere preventivo dell'Amministrazione Comunale, è vietata e potrà dar luogo, a totale discrezione dell'Amministrazione Comunale, all'immediata risoluzione della convenzione, con l'addebito di ogni onere all'aggiudicatario.

ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune:

1. gli interventi di manutenzioni straordinarie;
2. la manutenzione straordinaria degli impianti ivi presenti.

IMPORTO ANNUO A CARICO DEL CONCESSIONARIO

A carico del Concessionario è previsto un onere economico pari a €. 20.000,00 annui, calcolato in base a quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n° 184 del 27/11/2025:

Usò continuativo tariffa annuale oltre 3 utilizzi settimanali o oltre 12 ore settimanali: €. 2.000,00 x n°
10 locali utilizzati = €. 20.000,00 annuali

Ai sensi del D. Lgs 36/2026 smi, al fine di tutelare il sinallagma contrattuale, il prezzo è soggetto a revisione, secondo l'utilizzo il seguente indice sintetico elaborato dall'ISTAT: Prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice Foi – nella versione che esclude il calcolo dei tabacchi).

Si precisa che, rispetto alla quota di canone annuale di €. 20.000,00, verranno riconosciute valide, nel limite massimo di €. 10.000,00, le spese sostenute dal Concessionario, per la realizzazione, da parte

dello stesso, di lavori di manutenzione straordinaria effettuati previa autorizzazione dell'Ufficio Manutenzioni/Lavori Pubblici del Comune di Rescaldina, nonché eventuali spese sostenute per mezzo della valorizzazione di proprio personale volontario. In tal caso sarà onere del concessionario giustificare la spesa attraverso specifici report di attività e ore/giornate lavorate (timesheet complessivo), sottoscritto dalla risorsa umana impiegata e controfirmata dal Legale Rappresentante/Presidente.

il report, da compilare di norma su base giornaliera, dovrà contenere le seguenti informazioni minime:

1. dati di identificazione della risorsa umana coinvolta,
2. descrizione attività/mansione svolta;
3. periodo di riferimento, o ore, o giornate lavorate.

Si specifica che la valorizzazione del volontariato non potrà comunque superare il 40% dell'importo complessivo scalato dal canone concessorio.

La quota concessoria si intende da versarsi in due tranches:

- a) la prima, pari a €. 10.000,00, entro il 31 dicembre di ogni anno;
- b) la seconda, a seguito di presentazione di rendiconto delle spese eventualmente sostenute, come sopra specificato, comunque entro e non oltre il 30 settembre dell'anno seguente.

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E MODALITÀ DI SELEZIONE DEI CONCORRENTI

A scadenza dell'avviso, sarà formato l'elenco degli Enti che hanno manifestato interesse e posseggono i requisiti richiesti.

Resta stabilito, sin da ora, che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico.

L'Amministrazione Comunale, sulla base delle istanze pervenute, ha facoltà di:

1. procedere, in caso di manifestazione di interesse da parte di un solo soggetto interessato, tramite affidamento diretto;
2. procedere, in caso pervengano più istanze ritenute idonee, alla valutazione della Proposta progettuale di gestione dell'immobile, allegata alla manifestazione di interesse quale parte integrante e sostanziale, cui apposita Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, attribuirà un punteggio secondo la successiva tabella. La Proposta progettuale di gestione dovrà essere redatta in lingua italiana, in modo sintetico e comprensibile, suddivisa in paragrafi, seguendo rigorosamente l'ordine dei criteri indicati nell'apposita "Griglia" di seguito riportata. La suddetta relazione tecnica non dovrà superare le 10 (dieci) facciate, comprensive di eventuali tabelle e allegati. La Proposta progettuale deve essere redatta al fine di illustrare la proposta di organizzazione, il piano di lavoro che l'Ente intende attuare per la gestione dell'immobile e le eventuali migliorie che intende apportare. La valutazione della Proposta progettuale consente l'assegnazione di un massimo di 100 (cento) punti;
3. non procedere, sospendendo o annullando la procedura relativa al presente Avviso.

La procedura seguirà i principi di parità di trattamento, efficacia, economicità, proporzionalità, tempestività, correttezza, libera concorrenza e rotazione come previsto, dal D.LGS. 36/2023.

Modalità di assegnazione dei punteggi relativi alla Proposta progettuale di gestione dell'immobile comunale (Max 100 Punti):

ELEMENTO	CRITERI DI VALUTAZIONE	MAX TOTALE PUNTI 100
Esperienza maturata nella gestione di servizi analoghi e/o corrispondenti a quelli oggetto dell'affidamento - A tal fine il/i soggetto/i partecipante/i dovranno dichiarare, tramite mezzi di comprova idonei, la propria esperienza pregressa in numero di anni nella gestione di servizi analoghi.	Verrà attribuito un punteggio di 0,5 punti per ogni anno di gestione sino ad un massimo di 5 punti per 10 anni e oltre.	5
Qualità della proposta gestionale in funzione del pieno utilizzo dell'immobile e della migliore fruizione dello stesso (specificare la tipologia di attività e di servizi che si intendono realizzare a seguito di eventuale concessione dell'immobile)	<ul style="list-style-type: none"> - Coerenza delle modalità operative tra obiettivi e finalità della gestione e aderenza agli standard; - chiarezza del piano; - fattibilità degli interventi proposti; - innovatività del piano. 	30
Qualità della proposta gestionale in funzione dell'utilizzo dell'immobile da parte di giovani, diversamente abili	<ul style="list-style-type: none"> - Coerenza delle modalità operative tra obiettivi e finalità della gestione e aderenza agli standard; - chiarezza del piano; - innovatività del piano; - aderenza alle esigenze della diversa tipologia di utenza coinvolta. 	20
Strategie di approccio dell'utenza e coinvolgimento delle famiglie.	- tipologie di rapporti con l'utenza e strumenti utilizzati per il coinvolgimento delle famiglie.	15
Modalità organizzative di conduzione e funzionamento dell'immobile, nonché dei servizi di custodia, pulizia e manutenzione dello stesso	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità della modalità di controllo; - chiarezza del processo di controllo interno; - adeguatezza degli strumenti di pulizia. 	14
MIGLIORIE		
<p>Descrizione di un piano di attività aggiuntive rispetto a quelle previste nel presente avviso pubblico, proposte alle famiglie degli utenti: finalità, obiettivi e azioni.</p> <p>Verranno considerate in particolare la quantità e la concreta attinenza rispetto al servizio oggetto della concessione, nonché la contestualizzazione delle proposte effettuate, in relazione all'efficienza e all'efficacia complessiva del servizio; ogni intervento/progetto dovrà essere concreto e descritto in maniera dettagliata, realizzabile autonomamente da parte del Concessionario, previo accordo con l'Amministrazione Comunale e a completo carico del Concessionario stesso.</p>		4,00: 0,50 per ogni attività ulteriore proposta rispetto a quelle previste per un max di n. 6 proposte aggiuntive
<p>Descrizione di un piano di attività aggiuntive rispetto a quelle previste nel presente avviso pubblico, proposte alla cittadinanza in generale: finalità, obiettivi e azioni.</p> <p>Verranno considerate in particolare in particolare la</p>		2,00: 0,50 per ogni attività proposta per un max

quantità e la concreta attinenza rispetto al servizio richiesto, nonché la contestualizzazione delle proposte effettuate, in relazione all'efficienza e all'efficacia complessiva del servizio; ogni intervento/progetto dovrà essere concreto e descritto in maniera dettagliata, realizzabile autonomamente da parte del Concessionario, previo accordo con l'Amministrazione Comunale e a completo carico del Concessionario stesso.		di n. 4 proposte
Interventi manutentivi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti dal presente avviso pubblico		10

RICHIESTE DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e di chiarimenti dovranno pervenire entro il 22/06/2026 ore 12.00 a mezzo e-mail all'indirizzo: istruzione@comune.rescaldina.mi.it .

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso ha esclusivamente funzione di pubblicità – notizia e non è vincolante per l'Ente, per cui eventuali variazioni al programma dello stesso non devono costituire motivo di richiesta da parte degli interessati. L'espletamento della procedura di selezione non obbliga l'Ente a procedere all'affidamento. I dati personali forniti dai soggetti proponenti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 679/2016, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento delle procedure relative al presente Avviso. Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet ufficiale del Comune di Rescaldina, sezione "Amministrazione Trasparente", nonché su Albo Pretorio on-line.

Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Claudia Pigorini

Il Responsabile Area 6 – Servizi alla Persona
(dott.ssa Claudia Pigorini)*

Allegati

- Domanda di Manifestazione d'interesse
- Comunicazione conto_ tracciabilità flussi finanziari
- Dichiarazione di adesione ai valori costituzionali antifascisti
- Esenzione ritenuta fiscale (solo se non soggetti alla normativa vigente in materia)
- Esenzione DURC (solo se non soggetti alla normativa vigente in materia)
- Informativa privacy
- Planimetrie

(*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate

