



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER LA RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE EX SCUOLA VIA XXIV MAGGIO - MANDELLO DEL LARIO

In esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 10/09/2025 e
della determinazione Str.4 n. 615 del 10/10/2025

SI RENDE NOTO CHE

Il **Comune di Mandello del Lario (LC)**, intende concedere in uso a titolo oneroso a enti del terzo settore, operanti nel territorio comunale ed aventi sede nel Comune di Mandello del Lario l'immobile denominato ex Scuola Via XXIV Maggio, sito a Mandello del Lario in **Via XXIV Maggio n. 22**.

L'immobile è stato inserito nell'attuale Piano di governo del territorio in area a servizi e obiettivo dell'Amministrazione è continuare ad assegnare lo stesso a realtà sociali o enti del terzo settore.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di concessione è un edificio di **pregio architettonico e storico**, costruito tra il 1935 e il 1937 come **ex sede scolastica** e attualmente parzialmente utilizzato da una **cooperativa sociale** per attività di inclusione e avviamento al lavoro di persone **diversamente abili**. L'Amministrazione Comunale intende dare nuova vita a questo spazio, garantendo la sua destinazione a **servizio della collettività**, con particolare attenzione alla **coesione sociale**, alla **partecipazione attiva** e all'inclusione di soggetti vulnerabili e fragili.

L'immobile è così individuato:

- **Indirizzo:** Via XXIV Maggio, 22 – Mandello del Lario (LC)
- **Identificazione catastale:**
 - Sezione Man – Foglio 11 – Particella 1766 Sub 701 – Categoria C3 - Classe 2 -Consistenza 202 mq.
 - Sezione Man – Foglio 11 – Particella 1766 Sub 702 – Categoria B/5 - Classe U -Consistenza 3.277 mc.
- **Tipologia:** Ex edificio scolastico (scuola elementare)
- **Anno di costruzione:** 1935-1937
- **Uso attuale:** Attualmente ospita una cooperativa sociale del Terzo Settore per attività di inclusione e avviamento al lavoro per persone con disabilità.
- **Stato attuale:** L'immobile si trova in buono stato strutturale ma necessita di interventi di **adeguamento normativo e riqualificazione funzionale**.

2. OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO

L'Amministrazione Comunale con il presente avviso di pone l'obiettivo di recuperare e valorizzare un immobile che, pur essendo dotato di un grande valore storico e culturale, necessita di interventi di **riqualificazione funzionale**, per rispondere alle nuove esigenze sociali, educative e culturali della comunità. Gli obiettivi principali sono:

- **valorizzare l'immobile**, preservando e promuovendo il patrimonio storico, architettonico e culturale dell'edificio e mantenendo la destinazione a **servizio pubblico** e collettivo;
- **promuovere l'inclusione sociale** ovvero creare spazi di aggregazione che rispondano alle necessità di giovani, famiglie e persone in condizione di svantaggio sociale, inclusi soggetti fragili e diversamente abili;



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

- **offrire opportunità formative e sociali**, vale a dire creare ambienti e attività destinate a giovani, famiglie e soggetti fragili, attraverso laboratori, corsi, attività motorie, eventi e momenti di socializzazione;
- **sostenere l'economia sociale e solidale**, favorendo la collaborazione tra il pubblico, il **Terzo Settore**, le **imprese sociali** e la **comunità locale** per promuovere iniziative economiche e sociali di inclusione, anche attraverso l'ospitalità, la ristorazione sociale e l'artigianato.

Intenzione dell'amministrazione comunale, mediante questo avviso pubblico è:

- prevedere uno spazio multifunzionale per attività culturali, aggregative, sportive, sociali fruibile da tutta la cittadinanza;
- realizzare un supporto logistico per eventi, catering sociale e inclusivo;
- offrire percorsi lavorativi per soggetti disabili e/o in condizioni di fragilità economica e/o sociale;
- prevedere lo sviluppo di progetti di formazione professionale e sviluppo dell'autonomia;
- offrire accoglienza temporanea e servizi di sollievo per famiglie e caregiver.

L'immobile dovrà essere concesso in uso a titolo oneroso per la realizzazione progetto finalizzato ad attività di aggregazione, socializzazione e formazione culturale rivolte ai giovani. I progetti potranno prevedere anche la realizzazione di aree conviviali, punti di ristoro/bar, attività commerciali e artigianali, che contribuiscano alla sostenibilità economica dell'iniziativa proposta, purché coerenti con le finalità del progetto complessivo e non prevalenti.

3. PIANO DI INVESTIMENTI

La proposta progettuale dovrà includere il piano di investimenti dettagliato, con i seguenti elementi:

- **Progetti/interventi di rifunzionalizzazione e riqualificazione** dell'immobile, inclusi gli interventi strutturali, impiantistici, di adeguamento alle normative di sicurezza e accessibilità comprensivi di valutazione economica di massima.
- **Cronoprogramma** delle tempistiche di intervento, indicando le fasi di lavoro e la durata prevista per ciascuna di esse.

4. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda gli enti del terzo settore, come delineati dalla L. n. 106/2016 e dall'art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017, aventi sede in Mandello del Lario e operanti nel territorio comunale.

In particolare, per effetto del disposto dell'art. 71 comma 2, del medesimo Decreto, sono ammessi, nello specifico, le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore.

Ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 117/2017 sono escluse le imprese sociali e le cooperative sociali.

I soggetti che intendono presentare manifestazione di interesse devono essere, a pena di esclusione, in possesso dei seguenti requisiti, da attestare mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000:

- iscrizione, alla data di adesione al presente Avviso, nel RUNTS ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 117/2017;
- possesso dei requisiti di idoneità morale, in particolare la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 36/2023;



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

- non abbiano posizioni debitorie nei confronti del Comune di Mandello del Lario per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore ad € 250,00.=.

I suddetti requisiti devono sussistere al tempo di presentazione della domanda e devono perdurare, a pena di revoca del contratto di concessione, per tutta la durata dell'assegnazione del bene. Tali requisiti devono essere dichiarati mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 e 47 d.p.r. 445/2000 mediante la compilazione del modulo di cui all'Allegato 2.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare al presente Avviso, i soggetti interessati devono far pervenire, entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **14/11/2025**, il modulo allegato al presente Avviso (**Allegato 2**), nonché la documentazione di seguito richiesta.

Il modulo dovrà essere compilato in ogni sua parte, debitamente sottoscritto, in forma autografa o digitalmente, dal rappresentante legale dell'ente con allegato un documento di identità e la nomina a rappresentante legale dell'ente (allegando quindi copia del verbale dell'atto di nomina e/o qualunque atto dal quale ne risulta l'investitura), atto costitutivo e statuto. Il modulo e la relativa documentazione potranno essere:

- inviati tramite PEC al seguente indirizzo **comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it**, entro e non oltre il termine sopra indicato, con comunicazione avente ad oggetto: **"Manifestazione di interesse per la concessione in uso oneroso dell'immobile ex Scuola Via XXIV Maggio"**;
- consegnati a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Mandello del Lario i cui orari di apertura e protocollazione sono indicati sul sito istituzionale dell'ente, entro il termine sopra indicato, in busta chiusa con indicato il nome del mittente e la seguente intestazione **"Manifestazione di interesse per la concessione in uso oneroso dell'immobile ex Scuola Via XXIV Maggio"**.

A prescindere dalle modalità di inoltro, il termine di cui sopra è considerato perentorio, a pena di inammissibilità, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità qualora la dichiarazione, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo oltre il detto termine.

Si specifica a riguardo che farà fede unicamente:

- per le dichiarazioni consegnate presso l'ufficio Protocollo, la data di protocollazione apposta sul plico all'atto del ricevimento;
- per le dichiarazioni giunte tramite PEC, la data di consegna e accettazione della comunicazione elettronica.

In caso incompletezza e/o inesattezza della documentazione, il Responsabile del Procedimento procederà a chiedere integrazioni, chiarimenti e documentazione mancante, fatta ad eccezione del dato relativo alla provenienza della dichiarazione. Pertanto, l'eventuale mancata o inesatta indicazione del nominativo dell'ente dichiarante tale da determinare l'impossibilità di identificare la provenienza della stessa non potrà essere oggetto di soccorso istruttorio.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE PERVENUTE

La valutazione delle domande pervenute sarà effettuata da una commissione nominata dal Responsabile della Struttura IV – Ragioneria e contabilità e composta da membri esperti interni all'Amministrazione comunale.

La Commissione procederà alla verifica della correttezza formale dei plichi pervenuti, nonché della regolarità e completezza della documentazione presentata.

La Commissione valuterà le domande pervenute alla luce degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione comunale con deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 10/09/2025.

Le proposte pervenute saranno valutate secondo i seguenti **criteri di valutazione**:



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

Criterio di Valutazione	Descrizione Dettagliata	Punteggio massimo	Punteggio assegnato
Valutazione tecnica e organizzativa (80 punti)		80	
1. Coerenza e completezza del progetto	• Chiarezza e pertinenza degli obiettivi rispetto alle finalità dell'avviso; • Coerenza tra obiettivi, azioni, metodologie e risultati attesi; • Integrazione funzionale tra i diversi servizi e attività proposte; • Completezza, articolazione e realizzabilità del piano progettuale.	20	
2. Qualità del soggetto proponente ed esperienza	• Competenze specifiche del team di lavoro, anche in relazione alle finalità progettuali; • Capacità organizzativa, gestionale e amministrativa dimostrata; • Presenza di referenze, buone pratiche e risultati concreti raggiunti in precedenti iniziative.	15	
3. Impatto sociale e inclusione	• Capacità del progetto di coinvolgere persone in situazione di fragilità e i loro nuclei familiari; • Attivazione di reti territoriali e collaborazione con enti, associazioni e istituzioni locali; • Ricadute positive attese per la comunità di riferimento, anche in termini di coesione e partecipazione.	15	
4. Organizzazione e capacità gestionale	• Struttura tecnico-organizzativa adeguata rispetto alla complessità del progetto: chiarezza nella definizione dei ruoli, delle responsabilità e delle modalità operative; • Sistemi di monitoraggio interni all'organizzazione sull'andamento delle attività e degli investimenti • Meccanismi per la gestione di eventuali criticità e per l'adattamento del progetto in corso d'opera.	15	
5. Requisiti tecnici e accessibilità	• Accessibilità architettonica e funzionale per persone con disabilità; • Qualità, adeguatezza e funzionalità di arredi, attrezzature e tecnologie impiegate in termini di conformità e sicurezza degli spazi utilizzati (normative vigenti, inclusa HACCP per aree cucina) ;	15	



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

	• Adozione di soluzioni per l'efficientamento energetico e la sostenibilità ambientale.		
--	---	--	--

Valutazione economica (20 punti)		20	
6. Piano economico e sostenibilità	Realismo e dettaglio del piano degli investimenti; strategie di sostenibilità economica a medio-lungo termine; capacità di attrarre/generare fonti di finanziamento	5	
7. Offerta economica a rialzo sul canone minimo	Valutazione dell'offerta economica superiore rispetto al canone minimo richiesto. Punteggio proporzionale all'incremento percentuale dell'offerta rispetto a € 30.000,00.= Esempio di calcolo: - Rialzo del 0-5% → 5 punti - Rialzo del 5-10% → 10 punti - Rialzo superiore al 10% → 15 punti.	15	
Totale		100	

Della valutazione verrà redatto verbale; la Giunta Comunale, con deliberazione, prenderà atto delle risultanze e si procederà ad assegnare l'immobile al primo soggetto in graduatoria, salva la possibilità di scorrimento in caso di rinuncia del primo soggetto in graduatoria o mancanza dei requisiti di quest'ultimo.

Il Comune si riserva, in ogni caso la facoltà insindacabile di non concedere i locali oggetto del presente avviso.

7. DURATA E CANONE DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in 30 anni.

Il contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione e verrà sottoscritto verbale di consegna dei locali.

L'importo annuo del canone di concessione è fissato a **30.000.=. euro**, aggiornato annualmente sulla base dell'indice Istat nella misura del 100%.

Tale termine è ritenuto congruo, in considerazione sia degli interventi necessari previsti nei primi anni e relativo ammortamento sia degli interventi di mantenimento dell'immobile in buono stato in modo tale da restituire alla collettività un immobile in efficienza.

È consentito al concessionario di detrarre dal canone di concessione le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari, così come proposti e progettati in sede di offerta, entro il limite massimo dell'importo del canone stesso. Il concessionario si dovrà impegnare a presentare relazioni periodiche sullo stato di avanzamento dei lavori, con cadenza almeno semestrale, che dovranno essere approvate dalla Struttura III – Territorio e ambiente e corredate da idonea documentazione fiscale giustificativa.

8. TERMINI E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE.

Il soggetto a cui viene assegnata la porzione dell'immobile dovrà sottoscrivere il contratto di concessione, il cui schema è quivi allegato, affinché i soggetti interessati siano edotti integralmente delle condizioni e delle clausole da esso previste (**Allegato 3**).



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

Sono posti a carico del concessionario:

- l'ottenimento delle eventuali licenze, permessi, nulla osta, comunque denominati, assicurazioni e autorizzazioni previsti dalla legge quali presupposti alla realizzazione delle attività previste;
- l'assunzione di tutte le spese relative alle utenze quali acqua, energia elettrica, combustibile gas, riscaldamento e climatizzazione, telefono, smaltimento dei rifiuti, eccetera, e in generale, ogni altra spesa relativa all'utilizzo e al funzionamento dell'immobile in questione nello svolgimento delle attività previste nel progetto;
- provvedere a propria cura e spese alle manutenzioni ordinarie e straordinarie della struttura, di tutti gli impianti fissi e mobili, incluse le manutenzioni straordinarie e cicliche obbligatorie degli impianti tecnologici, ivi compresi tutti gli interventi relativi al Certificato di prevenzione incendio e quelli previsti dalle normative;
- prestare apposita e idonea garanzia a mezzo di fidejussione bancaria a copertura degli obblighi assunti con la stipula della convenzione di concessione, in misura pari a due annualità;
- le responsabilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione della concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti e contraenti;
- il divieto di sub-concedere o cedere a terzi i locali, in assenza dell'autorizzazione espressa e scritta del Comune concedente.

9. SPESE E DOCUMENTAZIONE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del contratto avverrà in forma di scrittura privata registrata, nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicati al soggetto interessato con apposita convocazione.

Il contratto conterrà le clausole e le condizioni essenziali previste nel presente avviso.

Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto, comprese quelle di registrazione, sono a totale carico dell'assegnatario. Il concessionario dovrà fornire copia dell'avvenuta registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

10. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 D.LGS. 196/2003 E SMI

Al fine del rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, di cui al D. Lgs. n. 196/2003 da ultimo aggiornato a seguito del regolamento UE n. 2016/679, si allega l'informativa sul trattamento dei dati personali. L'interessato è tenuto a sottoscrivere il modulo per il consenso al trattamento dei dati personali allegato, quale parte integrante del presente avviso (**Allegato 4**).

11. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso sarà pubblicato:

- all'**Albo Pretorio** del Comune di Mandello del Lario
- sul **sito internet del Comune** www.comune.mandellodellario.it

Per maggiori informazioni, gli interessati possono rivolgersi all'**Ufficio Patrimonio** del Comune di Mandello del Lario, presso:

- **Indirizzo:** Piazza Leonardo di Vinci, 6 – Mandello del Lario (LC)
- **Telefono:** 0341708227
- **Email:** str.4@mandellolario.it
- **Orari di apertura:**
 - Lunedì, mercoledì e giovedì dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 14:30 alle 15:30
 - Martedì e venerdì dalle 9:00 alle 13:00

L'Amministrazione si impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e ai quesiti formulati, purché giunti **entro n. 5 (cinque) giorni** prima della data di scadenza fissata per il termine di ricezione delle domande.

Piazza Leonardo da Vinci - 23826 Mandello del Lario (Lc) – Tel. 0341/708111 Fax 0341/1888405

www.comune.mandello.lc.it - Pec comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it

P.I./C.F. 00629950130



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

Tra i compiti del Responsabile del procedimento indicati all'art. 6 L. 241/90, rientra il potere di adottare il soccorso istruttorio a fronte di eventuali irregolarità formali sanabili nel rispetto della normativa vigente. Inoltre, è possibile richiedere un **sopralluogo** dell'immobile, che potrà essere fissato a partire dal **20/10/2025** fino al **07/11/2025**).

Mandello del Lario, 10 ottobre 2025

Il Responsabile della Struttura IV
Ragioneria e contabilità
Dr. Enrico VITALI

ALLEGATI:

- Allegato 1 – planimetria dei locali;
- Allegato 2 – modello di domanda per la manifestazione di interesse;
- Allegato 3 – schema di contratto di concessione;
- Allegato 4 – modulo privacy.

Documento elettronico sottoscritto digitalmente ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale.