

MUNICIPIO DI MUZZANO

telefono +41 (0) 91 966 43 42
fax +41 (0) 91 968 10 27
e-mail cancelleria@muzzano.ch
Web Site www.muzzano.ch

Ris. Municipale n. 91 del 3 febbraio 2025

Municipio
6933 Muzzano

Data 12 febbraio 2025

AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Il Comune di Muzzano mette a pubblico concorso:

la locazione degli spazi della ex Scuola Elementare di Muzzano presso il Centro comunale in via alla Selva 5

1. Il capitolato di concorso e il modulo d'offerta sono scaricabili sul sito internet www.muzzano.ch o da richiedere alla Cancelleria comunale (Tel. 091 966 43 42 o e-mail: cancelleria@muzzano.ch)
2. Scadenza del concorso:
Venerdì 21 marzo 2025, alle ore 11:00.

IL MUNICIPIO DI MUZZANO

MUNICIPIO DI MUZZANO

telefono +41 (0) 91 966 43 42
 fax +41 (0) 91 968 10 27
 e-mail cancelleria@muzzano.ch
 Web Site www.muzzano.ch

Ris. Municipale n. 91 del 3 febbraio 2025

Municipio
6933 Muzzano

Data 11 febbraio 2025

CAPITOLATO DI CONCORSO E MODULO D'OFFERTA per la locazione degli spazi della ex Scuola Elementare di Muzzano presso il Centro comunale in via alla Selva 5

Premessa

A seguito dell'approvazione della convenzione per la frequenza degli alunni di Muzzano alla Scuola elementare di Sorengo, dall'anno scolastico in corso gli spazi occupati presso il Centro Comunale sito in via Selva 5 a Muzzano risultano vuoti.

Con il presente concorso il Municipio in ottemperanza dell'art. 8 del Regolamento comunale apre il concorso pubblico per la locazione del seguente oggetto:

| Mappale | Oggetto | Piano | Superficie |
|----------------|---|--------------|--------------------|
| 270 RFD | Spazi scolastici Centro Comunale di Muzzano | P 1 | 590 m ² |

1. Disposizioni generali

1.1 Base legale

Il presente concorso viene indetto sulla base dell'art. 167 della Legge organica comunale.

Resta riservata l'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale alla locazione degli spazi della ex Scuola Elementare di Muzzano e la relativa crescita in giudicato.

1.2 Locatore

Il locatore è il Comune di Muzzano, rappresentato dal suo Municipio.

1.3 Destinazione degli spazi oggetto del concorso

Gli spazi messi a concorso sono destinati ad accogliere attività in ambito educativo, pedagogico o sociale.

1.4 Partecipazione

Possono partecipare al concorso le persone fisiche con domicilio in Svizzera e le persone giuridiche iscritte a Registro di commercio con sede legale in Svizzera.

1.5 Lingua

La lingua ufficiale del concorso è l'italiano.

Atti ufficiali, provenienti da autorità pubbliche, possono essere prodotti anche in una delle altre lingue nazionali.

Data e firma per
accettazione

2. Scadenziario

2.1 Tempistica

Il concorso è aperto a partire dal 13 febbraio 2025.

Le offerte dovranno pervenire alla Cancelleria comunale, Piazza delle Scuole 3, 6933 Muzzano, in busta chiusa, con la dicitura esterna "Concorso spazi scolastici Centro Comunale", entro le ore 11.00 di venerdì 21 marzo 2025. Offerte incomplete o che, per qualsiasi motivo, non dovessero giungere entro il termine fissato, non saranno prese in considerazione.

2.2 Sopralluogo

Previo appuntamento (tel. 091 966 43 42 o email cancelleria@muzzano.ch) è possibile effettuare un sopralluogo degli spazi messi a concorso.

2.3 Documentazione

La documentazione del concorso consiste in due esemplari del presente capitolato e dei relativi allegati. La documentazione potrà essere ritirata presso la Cancelleria comunale oppure scaricata dal sito www.muzzano.ch nella sezione albo comunale.

3. Oggetto del concorso (e della successiva locazione)

3.1 Oggetto

Oggetto del concorso è la locazione degli spazi della ex scuola elementare al primo piano del Centro Comunale sito in via Selva 5 a Muzzano e meglio come risulta dalle planimetrie annesse (allegato B) e secondo la seguente descrizione riassuntiva:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Aula 1 | 78.14 mq |
| Aula 2 | 78.14 mq |
| Aula 3 | 78.14 mq |
| Aula docenti | 17.76 mq |
| Atrio entrata | 152.26 mq |
| Servizi igienici | 32.50 mq |
| Locale biblioteca | 21.90 mq |
| Aula attività manuali | 93.47 mq |
| Aula sostegno | 37.80 mq |

Totale superficie 590.11 mq

Gli spazi danno accesso all'adiacente parco pubblico (allegato C). Qualora l'attività del conduttore necessiti di un'area esterna delimitata sarà possibile usufruire dell'adiacente prato sul lato est dello stabile evidenziato in verde nell'allegato B.

3.2 Inizio e durata della locazione

L'inizio della locazione è previsto a contare dal 1. settembre 2025, ma può variare a dipendenza delle circostanze. La durata della locazione è stabilita in almeno 5 anni, in seguito rinnovabile tacitamente di anno in anno con primo termine di disdetta il 31 agosto 2030.

3.3 Disdetta ordinaria del contratto

Il termine ordinario per l'inoltro della disdetta prevede un preavviso di almeno sei mesi prima della scadenza.

Data e firma per
accettazione

3.4 Disdetta anticipata del contratto

Qualora le condizioni del capitolato non fossero rispettate da una delle parti, sia il locatore che il locatario avranno la facoltà di inoltrare la disdetta anticipata del contratto con un preavviso di otto mesi.

3.5 Locali

Il conduttore prenderà in consegna i locali e le attrezzature nello stato in cui si troveranno e sarà responsabile della loro manutenzione, pulizia e riparazione, quest'ultime sino all'importo massimo di CHF 500. - per intervento.

Saranno a carico del locatore le spese di manutenzione della costruzione e le opere di rinnovo e di riparazione degli infissi di sua proprietà, per quanto riguarda l'usura e il deterioramento causati dall'uso normale.

A carico del conduttore sono le attrezzature, gli impianti e i macchinari necessari all'esercizio, come pure l'arredamento dei locali e l'eventuale recinzione degli spazi esterni. Il progetto relativo all'eventuale delimitazione della superficie indicata come "prato verde" nell'allegato B deve essere allestito e finanziato dal conduttore previa approvazione al Municipio.

Il conduttore si impegna a usare i locali e gli impianti con la massima cura, rispondendo di tutti i danni a essi arrecati.

3.6 Migliorie e modifiche

Il conduttore può, con il preventivo consenso scritto del Municipio, apportare modifiche o migliorie ed è tenuto a ripristinare lo stato anteriore al termine della locazione. Qualora il Municipio dovesse rinunciare al ripristino, il conduttore non farà valere alcuna indennità di sorta.

Il Municipio, previo accordo scritto con il conduttore, avrà la facoltà di adeguare il canone di locazione e le relative spese accessorie a seguito di migliorie, trasformazioni o ampliamenti all'oggetto della locazione. Il conduttore deve, se del caso, tollerare, senza indennità alcuna, l'esecuzione dei lavori che saranno organizzati e attuati in modo da non causare particolari incidenze sull'andamento dell'ente locato.

3.7 Sublocazione

La sublocazione totale o parziale dei vani locati non è ammessa.

3.8 Restituzione degli oggetti locati alla scadenza della locazione

Al termine della locazione il conduttore deve restituire l'oggetto nonché gli impianti e le installazioni messi a disposizione nello stato risultante da un uso conforme al contratto e in perfette condizioni di manutenzione.

Il locatore non riprenderà l'inventario né rimborserà, nemmeno parzialmente, gli investimenti eseguiti.

4. **Canone di locazione**

4.1 Canone

Per la locazione il conduttore pagherà un canone annuo fisso.

Il canone minimo offerto non potrà essere inferiore a CHF 60'000.00 (utilizzare l'allegato A: proposta di locazione).

Il canone di locazione dovrà essere versato in rate mensili anticipate, la prima al momento della presa in possesso. Esso potrà essere adeguato annualmente, la prima volta il 1° settembre 2026, secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo in vigore dal 1° settembre 2025 (tabella di calcolo: agosto 2025=100).

Data e firma per
accettazione

4.2 Spese

Le spese accessorie quali energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e tassa d'uso delle canalizzazioni, sono stabilite forfettariamente in CHF 7'500.00 annui da versare mensilmente in rate di CHF 625.00. Esse potranno essere adeguate annualmente, la prima volta il 1° settembre 2026, secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo in vigore dal 1° settembre 2025 (tabella di calcolo: agosto 2025=100).

Le spese potranno essere adeguate in caso di modifiche e migliorie come indicato al punto 3.6.

Sono esclusivamente a carico del conduttore le spese di pulizia dell'oggetto della locazione compresa l'eventuale area adibita a prato verde nel caso di uso esclusivo, la tassa raccolta dei rifiuti, le spese per le telecomunicazioni.

4.3 Garanzia

Al locatario sarà richiesto un deposito di garanzia per un importo pari al 25 % del canone di locazione annuale.

5. Assicurazioni

Il conduttore dovrà assicurare l'arredamento, gli effetti del proprio personale e dell'utenza contro i rischi di incendio, furto e danni delle acque. Egli dovrà pure contrarre tutte le assicurazioni relative al personale e un'assicurazione di responsabilità civile a favore di terzi.

I relativi contratti dovranno essere mantenuti in vigore per tutta la durata della locazione.

Il conduttore invia copia delle polizze al Municipio entro 30 giorni dalla firma del contratto di locazione.

6. Uso delle infrastrutture

Il conduttore è tenuto all'utilizzo con la massima cura dei locali e delle attrezzature a sua disposizione. Egli sarà responsabile per qualsiasi danno a esso causato.

7. Condizioni varie

7.1 Prescrizioni di legge

Il conduttore dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni e i permessi necessari per l'apertura e la conduzione della propria attività, nonché osservare tutte le prescrizioni di legge applicabili.

Il conduttore agirà sotto sua piena responsabilità imprenditoriale, tenendo manlevato e indenne il locatore da ogni eventuale pretesa da terzi.

8. Divieti e sanzioni

8.1 Divieti

Al conduttore non sarà permesso:

- ▶ Destinare i locali a uno scopo diverso da quello previsto dal contratto
- ▶ Esporre vetrine, insegne o altro senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione del Municipio

9. Offerte e valutazione

9.1 Offerte

Le offerte dovranno contenere:

Data e firma per
accettazione

- ▶ Un esemplare del presente capitolato, validamente sottoscritto;
- ▶ Una presentazione del concorrente; per le persone fisiche il curriculum vitae (massimo due pagine A4);
- ▶ Referenze nel settore o descrizione dell'esperienza nel settore d'attività;
- ▶ Per i concorrenti assoggettati all'obbligo di tenuta della contabilità, i bilanci e i conti economici degli ultimi due anni con i rapporti di revisione, laddove esistenti;
- ▶ Per i concorrenti non assoggettati all'obbligo di tenuta della contabilità, l'ultima notifica di tassazione e l'ultima dichiarazione fiscale disponibili;
- ▶ Le dichiarazioni delle Autorità fiscali relative al pagamento delle imposte (federali, cantonali, comunali e/o imposte alla fonte);
- ▶ Le dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento degli oneri sociali (AVS/AD, Lainf, previdenza professionale LPP, assicurazione perdita di guadagno, contributi professionali);
- ▶ Per i concorrenti iscritti al Registro di commercio, un estratto aggiornato dello stesso;
- ▶ La dichiarazione dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti competente non antecedente a tre mesi rispetto alla data di apertura del concorso;
- ▶ L'estratto del casellario giudiziale per le persone fisiche e per gli amministratori delle persone giuridiche;
- ▶ Una descrizione dettagliata del genere di attività che si intende insediare negli spazi oggetto del concorso (massimo 10 pagine A4).

I documenti ufficiali devono essere presentati in originale o in copia certificata conforme all'originale; non sono ammesse autocertificazioni.

9.2 Esclusioni

Le offerte che giungeranno oltre al termine massimo, nonché quelle che presentano lacune formali rilevanti, saranno escluse dal concorso. Il Municipio ha la facoltà di richiedere il complemento di eventuali documenti mancanti assegnando un termine congruo. La mancata produzione di tali documenti sarà motivo di esclusione.

I concorrenti che offriranno un canone di locazione inferiore a CHF 60'000. - (cfr. pto. 4.1. del capitolato) saranno esclusi.

9.3 Criteri di valutazione delle offerte

Saranno presi in considerazione i seguenti criteri di valutazione:

| Criteri | Peso % del criterio |
|---|----------------------------|
| 1. Canone di locazione offerto | 40 % |
| 2. Esperienza del conduttore nel proprio settore d'attività | 40 % |
| 3. Servizi a favore della comunità locale | 20 % |

9.4 Metodo di valutazione

Il Municipio valuta il rispetto delle condizioni previste da questo capitolato; per una corretta valutazione può avvalersi della consulenza di specialisti esterni.

Per ogni criterio è attribuito un punteggio da 1 a 5. Per il criterio 1, nel caso non sia raggiunto il requisito minimo o non venga presentata la documentazione richiesta, sarà assegnato un punteggio 0 punti.

L'attribuzione dei punteggi dei singoli criteri è di esclusivo e insindacabile giudizio del Municipio.

Data e firma per
accettazione

9.5 Canone di locazione

Riceve 1 punto il concorrente che presenta un canone di locazione corrispondente a quello minimo indicato nel capitolato di concorso.

Riceve 5 punti il concorrente che offre il canone più alto.

Il punteggio da attribuire alle offerte economiche che si situano tra questi due valori limite, sarà definito proporzionalmente.

9.6 Esperienza del conduttore nel proprio settore d'attività

Viene valutata in base al Curriculum vitae e alle referenze (se persona fisica) o alla descrizione presentata (se persona giuridica).

0 punti: meno di 4 anni di esperienza nell'attività proposta con un'utenza media inferiore a 20 partecipanti

1 punto: meno di 4 anni di esperienza nell'attività proposta con un'utenza media superiore a 20 partecipanti

2 punti: da 5 a 8 anni di esperienza nell'attività proposta

3 punti: da 9 a 12 anni di esperienza nell'attività proposta

4 punti: da 13 a 16 anni di esperienza nell'attività proposta

5 punti: 17 o più anni di esperienza nell'attività proposta

9.7 Servizi a favore della comunità locale

Il progetto proposto sarà valutato in base alla documentazione presentata; il Municipio porrà particolare attenzione all'inserimento di un progetto che preveda:

- ▶ offerta di servizi per favorire la conciliabilità lavoro famiglie per la comunità locale.

9.8 Colloquio

Il Municipio ha la facoltà di indire colloqui per la valutazione dei concorrenti così come di richiedere documentazione e/o informazioni aggiuntive.

9.9 Calcolo finale dei punteggi

I punteggi ottenuti verranno riportati in una tabella. La locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo.

9.10 Annullamento del concorso

Il Municipio si riserva l'annullamento del concorso nel caso in cui la qualità delle offerte non sia conforme alle aspettative.

9.11 Firma del contratto di locazione

Il contratto di locazione dovrà essere firmato dalle parti entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione della locazione. Lo stesso dovrà riprendere gli elementi di questo capitolato, in particolare quelli indicati nei punti da 3 a 8.

9.12 Versamento della garanzia

La validità del contratto sarà espressamente subordinata alla condizione che il conduttore versi al Comune di Muzzano la garanzia citata al punto 4.3 entro 5 giorni dalla firma del contratto. In caso di mancato adempimento di tale condizione il contratto si riterrà automaticamente annullato e non avvenuto e allo stesso tempo avrà da ritenersi pure automaticamente revocata ed annullata la decisione municipale di aggiudicazione della locazione degli spazi dell'ex scuola elementare di Muzzano.

Data e firma per
accettazione

10. Rimedi giuridici/foro

Contro le decisioni del Municipio nell'ambito della procedura di concorso qui disciplinata, è dato ricorso nei termini indicati dalla Legge organica comunale. Si precisa che eventuali ricorsi non hanno effetto sospensivo.

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza del contratto che verrà sottoscritto, sarà competente il foro esecutivo e giudiziario di Lugano.

11. Accettazione delle condizioni di concorso

Con la sottoscrizione del presente capitolato il concorrente dichiara di accettare integralmente e senza riserva alcuna le condizioni in esso contenute.

IL MUNICIPIO

La Sindaca: 
Verena Hochstrasser

Il Segretario: 
Maurizio Maccanelli



Allegati:

- A. proposta di canone di locazione
- B. planimetria locali
- C. planimetria aree pubbliche

Data e firma per
accettazione



ALLEGATO A
MODULO D'OFFERTA
per la locazione degli spazi della ex Scuola
Elementare di Muzzano presso il Centro comunale in
via alla Selva 5

Proposta di canone di locazione

Indicazioni dell'offerente:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Cognome, Nome o Ragione giuridica: | |
| Indirizzo | |
| N. telefono | |
| E-mail: | |
| Tipo di attività: | |
| Luogo attuale dell'attività: | |

Canone di locazione annuale

CHF

=====

Luogo e data:

.....

Firma legale e timbro:

.....

MUNICIPIO DI MUZZANO

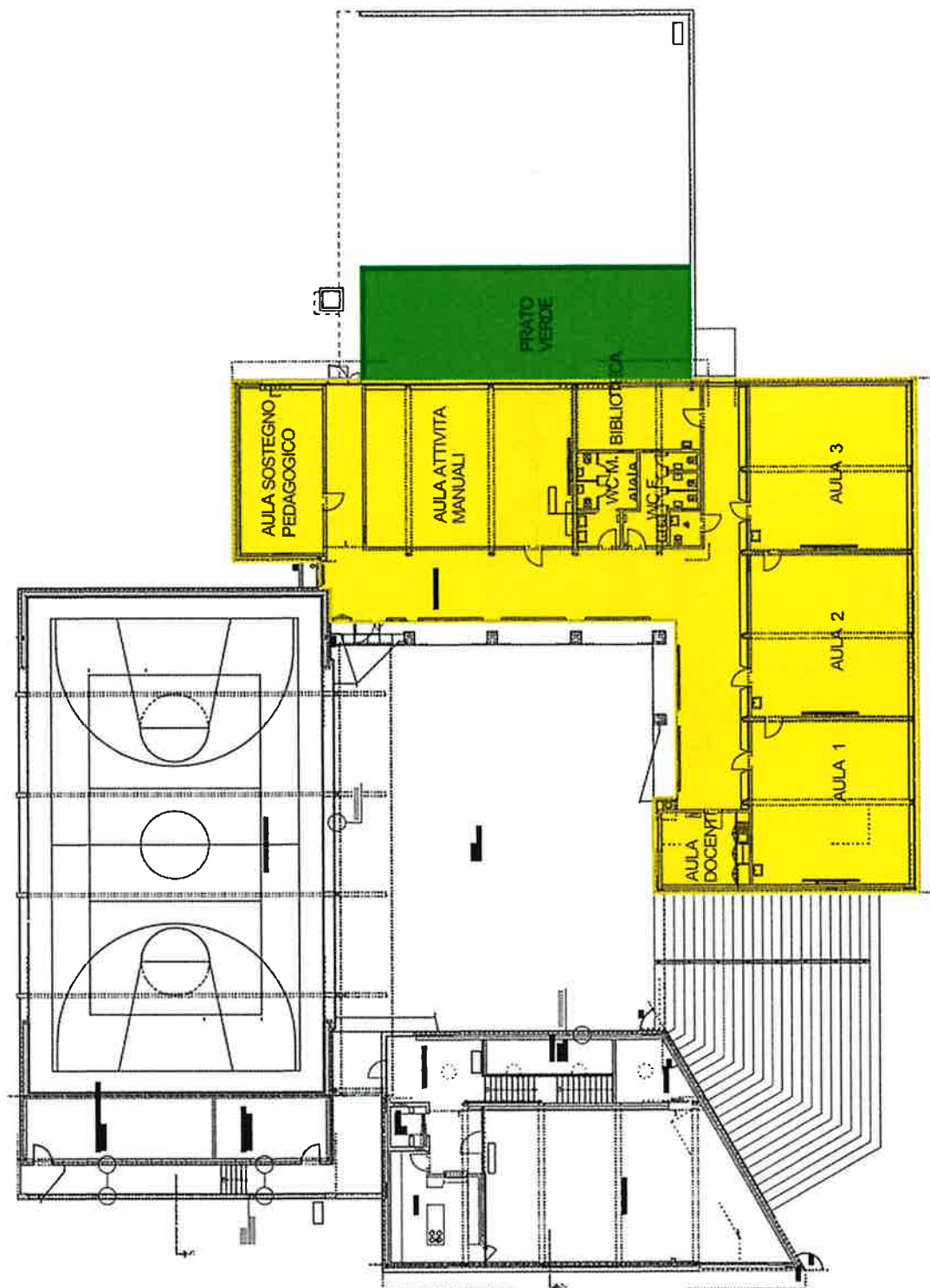


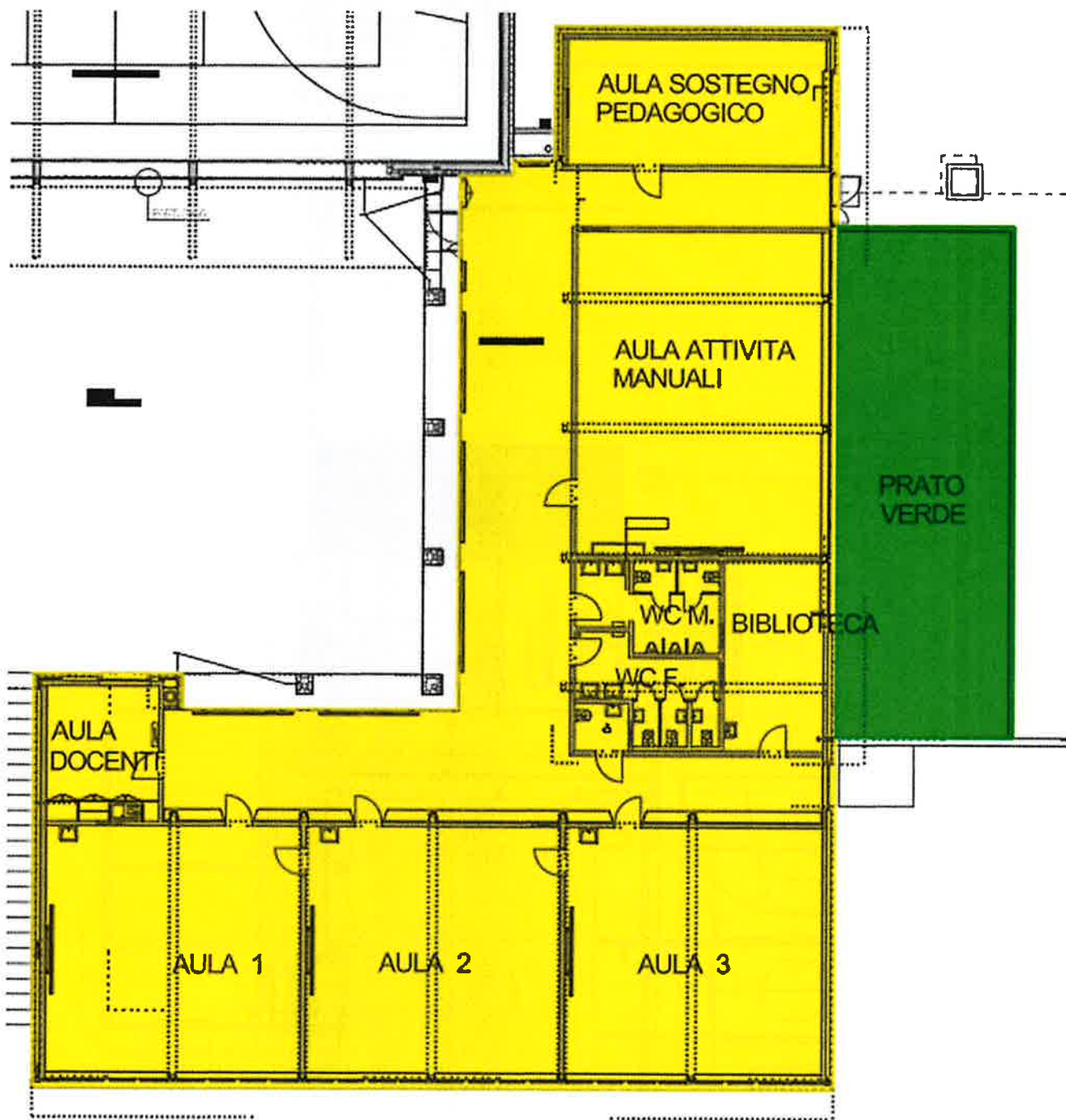
telefono
fax
e-mail
Web Site

+41 (0) 91 966 43 42
+41 (0) 91 968 10 27
cancelleria@muzzano.ch
www.muzzano.ch

Municipio
6933 Muzzano

Allegato B





MUNICIPIO DI MUZZANO



telefono
fax
e-mail
Web Site

+41 (0) 91 966 43 42
+41 (0) 91 968 10 27
cancelleria@muzzano.ch
www.muzzano.ch

Municipio
6933 Muzzano

Allegato C

