

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN ALLOGGIO AD USO ABITATIVO E PER LA LOCAZIONE DI UN UFFICIO AD USO NON ABITATIVO

IL SEGRETARIO COMUNALE

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale N. 48 del 27/11/2025 avente ad oggetto: *riapprovazione avviso pubblico di manifestazione di interesse per la locazione di un alloggio ad uso abitativo e per la locazione di un ufficio ad uso non abitativo*

RENDE NOTO quanto segue

Il Comune di Saint-Oyen intende affidare in locazione con canone d'affitto calmierato le unità immobiliari situate nel centro storico di Saint-Oyen in Rue de du Grand Saint Bernard n.64 posti nell'edificio denominato ex centro anziani, così definiti:

- Mappale 514 fg. 4 sub. 8 - **appartamento** di circa 57 mq.
- Mappale 514 fg. 4 sub. 8 – **ufficio** di circa 57 mq.

Art. 1 - Descrizione dell'immobile USO ABITATIVO

Mappale 514 fg. 4 sub. 8 - appartamento di circa 57 mq.

Alloggio posto a piano terra con ingresso a nord, recentemente ristrutturato, costituito da un soggiorno pranzo di circa 21 mq, due camere da letto da 16 mq e da 11 mq ed un servizio igienico; gli impianti elettrici e idro-termico sanitario sono garantiti a norma, come da certificazioni depositate agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Il portone di ingresso è posto a nord; esso accede direttamente al vano scale comune; l'alloggio, posto ai piani sottostanti, è raggiungibile percorrendo due rampe di scale.

Il riscaldamento è garantito da radiatori alimentati da una centrale termica centralizzata a pellet e le relative spese saranno calcolate sulla base dei contabilizzatori appositamente installati.

L'acqua calda sanitaria potrà anch'essa essere garantita dalla centrale termica centralizzata a pellet e le relative spese saranno calcolate sulla base dei contabilizzatori oppure, a discrezione dell'affittuario, potrà essere gestita mediante un boiler elettrico esistente.

L'unità non ha l'allaccio alla rete centralizzata del gas GPL pertanto il piano cottura potrà essere a induzione o gestito mediante una bombola a gas.

Qualora l'affittuario lo ritenesse opportuno potrà, a proprie spese, richiederne l'allaccio.

Le spese di pulizia e quelle dell'energia elettrica relative agli spazi comuni (vano scala e aree esterne) saranno suddivise sulla base delle quote millesimali

Art. 2 - Canone di locazione USO ABITATIVO

Il canone mensile di locazione sarà quello indicato in sede di offerta, in rialzo rispetto al canone minimo posto a base di gara di euro **250,00 mensili**, da pagarsi mensilmente o trimestralmente in via anticipata mediante pago PA entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento del pago PA che il Locatore emetterà all'inizio del secondo mese di riferimento.

Durata 4 anni, rinnovabili di altri quattro

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Art. 3 - Descrizione dell'UFFICIO non abitativo

Mappale 514 fg. 4 sub. 8 – ufficio/ambulatorio medico di circa 57 mq.

Ufficio posto a piano primo con ingresso a nord, ristrutturato negli anni 1992/1993, costituito

da due locali di circa 11 mq cadauno con servizio igienico comune ed un locale da 23 mq con wc dedicato; gli impianti elettrici e idro-termico sanitario sono garantiti a norma, come da certificazioni depositate agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Il portone di ingresso è posto a nord; esso accede direttamente al vano scale comune; l'unità immobiliare, posta al piano sottostante, è raggiungibile percorrendo una rampa di scale oppure mediante un servoscala, da riattivare.

Il riscaldamento è garantito da radiatori alimentati da una centrale termica centralizzata a pellet e le relative spese saranno calcolate sulla base dei contabilizzatori appositamente installati.

L'unità immobiliare necessita di interventi manutentivi quali: levigatura dei pavimenti in legno (qualora ritenuto necessario dall'affittuario), tinteggiatura dei locali e sostituzione degli elementi dei servizi igienici.

L'acqua calda sanitaria potrà essere garantita dalla centrale termica centralizzata a pellet e le relative spese saranno calcolate sulla base dei contabilizzatori appositamente installati oppure, a discrezione dell'affittuario, potrà essere gestita mediante un boiler elettrico esistente. L'unità non ha l'allaccio alla rete centralizzata del gas GPL. Qualora l'affittuario lo ritenesse opportuno potrà, a proprie spese, richiederne l'allaccio.

Le spese di pulizia e quelle dell'energia elettrica relative agli spazi comuni (vano scala e aree esterne) saranno suddivise sulla base delle quote millesimali.

Art. 4 - Canone di locazione ufficio

Il canone mensile di locazione sarà quello indicato in sede di offerta, in rialzo rispetto al canone minimo posto a base di gara di **euro 300 mensili**, oltre all'IVA ai sensi di legge, da pagarsi mensilmente o trimestralmente in via anticipata mediante pago PA entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della fattura che il Locatore emetterà all'inizio del secondo mese di riferimento.

Il canone di locazione sarà assoggettato ad aliquota IVA ordinaria.

Solamente nel caso di assegnazione dell'ufficio allo stesso locatario dell'alloggio, in ragione dell'interesse dell'amministrazione a garantire la presenza di attività economica quale servizio al territorio, il canone offerto in sede di gara non sarà soggetto all'adeguamento annuale in misura pari all'indice ISTAT dei prezzi al consumo

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Art. 5 - Condizione degli immobili

Gli immobili (ufficio ed alloggio) verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di emanazione del presente bando; i soggetti interessati alla locazione **dovranno prendere visione degli immobili** per i quali si presenterà manifestazione di interesse, direttamente in loco con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

All'atto del sopralluogo verrà rilasciata la dichiarazione di avvenuto sopralluogo, tale dichiarazione dovrà essere inserita nella busta A) documentazione amministrativa.

I locatari dovranno provvedere a propria cura e spese al completamento degli arredamenti e delle attrezzature necessari allo svolgimento dell'attività che, oltre a essere adeguati, dovranno avere la certificazione – da esibire su richiesta - attestante l'idoneità e la conformità alle normative vigenti, di carattere tecnico, igienico, sanitario e di sicurezza nonché quelle dei relativi corretti montaggi effettuati.

Il locatario dovrà effettuare a proprio carico l'insediamento delle attrezzature e ritenersi altresì responsabile della loro perfetta installazione. Le attrezzature e i materiali acquistati dal locatario rimarranno di proprietà dello stesso. In caso di cessazione, per qualsivoglia causa, il Locatario avrà diritto ad asportare tutti gli arredi, le attrezzature di sua proprietà e le scorte

immagazzinate; non avrà invece diritto a richiedere alcuna indennità e/o rimborso.

L'attivazione dell'utenza relativa alla fornitura dell'energia elettrica, nonché le spese per il consumo sono a carico dei singoli locatari.

La procedura di connessione INTERNET saranno a carico del locatario

Le pulizie degli spazi comuni saranno a carico di entrambi i locatari, che dovranno accordarsi e organizzarsi autonomamente in tal senso.

L'attivazione dell'utenza relativa allo smaltimento dei rifiuti, nonché le spese per il servizio sono a carico dei singoli locatari;

La manutenzione straordinaria sarà a carico dell'Ente, mentre la manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore.

Art. 6 – Durata della locazione ufficio

Il contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e successive modificazioni, avrà la durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per ulteriori 6 anni con provvedimento espresso.

Le spese per la stipula del contratto sono a carico del locatario

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'ente concedente nonché il subaffitto a terzi.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali richiesti dal locatario potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione e con oneri a totale carico del locatario; le spese relative potranno essere scomutate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi e approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico del locatario.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato saranno a esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte della Comunità.

Alla scadenza contrattuale, qualora il conduttore comunicasse via pec la propria volontà di non procedere ad un rinnovo del contratto di locazione, il locale tornerà nella piena disponibilità dell'ente comprensivo di eventuali nuove opere e dei miglioramenti eventualmente realizzati dal Conduttore, senza onere alcuno per l'Ente.

Art. 7 - Soggetti ammessi alla partecipazione per locazione NON abitativa

I richiedenti devono avere tutti i seguenti requisiti:

- assenza di condanne penali e carichi pendenti, incidenti gravemente sulla moralità professionale di tutti i soggetti interessati o che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 L. 689/1981;
- tutti i soggetti devono essere dotati di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non dovranno avere avuto risoluzioni di contratto con la Pubblica Amministrazione;
- Il professionista dovrà farsi carico della presentazione delle istanze necessarie da richiedere a tutte le Autorità competenti al fine del rilascio delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento della propria attività in studio senza alcun onere a carico dell'ente.
- Non avere debiti verso il Comune di Saint-Oyen.

Art. 8 - Quesiti ed ulteriori informazioni

Sarà inoltre possibile, da parte dei concorrenti, ottenere chiarimenti in ordine alla presente

procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del Procedimento, il segretario comunale, all'indirizzo email: info@comune.saintoyen.ao.it o all'indirizzo pec: protocollo@pec.comune.saintoyen.ao.it.

A tali quesiti si provvederà, a mezzo mail o posta elettronica certificata, a dare risposta scritta ed informazione a tutti i partecipanti alla gara. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato per la loro formulazione.

Art. 9 - Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Le istanze devono pervenire, con qualsiasi mezzo di trasmissione che a proprio esclusivo rischio il concorrente riterrà idoneo, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/01/2026.**

Si specifica, a tale fine, che il termine sopra indicato si intende come perentorio, cioè a pena della non ammissione alla gara, facendo unicamente fede, a tale scopo, il timbro a calendario e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo del Comune.

Ciascuna manifestazione di interesse deve pervenire mediante apposito plico d'invio, **idoneamente sigillato, controfirmato dal soggetto concorrente su tutti i lembi di chiusura** e riportante all'esterno, in forma chiara e leggibile, l'esatta denominazione o ragione sociale e l'indirizzo (sia il domicilio che la sede legale) della concorrente, nonché la dicitura:

1. **LOCAZIONI (STUDIO/UFFICIO E ALLOGGIO)** *"Manifestazione di interesse per la locazione degli immobili alloggio ed ufficio del comune di Saint-Oyen" – NON APRIRE*.
2. **LOCAZIONE solo UFFICIO** *"Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile ad uso Non abitativo (ufficio) del comune di Saint-Oyen" – NON APRIRE*.
3. **LOCAZIONE RESIDENZIALE (alloggio)** *"Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile ad uso residenziale del comune di Saint-Oyen" – NON APRIRE*.

CONTENUTO DELLA BUSTA

1° IPOTESI DUE LOCAZIONI (ufficio/studio ed alloggio) - Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile uso ufficio + per la locazione dell'immobile ad uso residenziale

- a) Istanza di partecipazione, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, utilizzando il facsimile specificatamente predisposto e allegato alla presente (Mod. 1a), o riprodotto in modo sostanzialmente conforme, sottoscritta dal concorrente ed alla quale andrà allegata la fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.
- b) attestazione di presa visione dei luoghi rilasciata dal Comune a seguito di avvenuto sopralluogo DI ENTRAMBI GLI IMMOBILI (MOD 1b)

Il sopralluogo potrà essere effettuato direttamente dai soggetti richiedenti, muniti di apposito documento di riconoscimento, o da persona appositamente delegata per iscritto dal richiedente, con allegata copia di un documento di riconoscimento di entrambi i soggetti (richiedente e delegato al sopralluogo).

2° IPOTESI locazione ufficio/studio ad uso non abitativo - Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile uso non abitativo

- a) Istanza di partecipazione, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, utilizzando il facsimile specificatamente predisposto e allegato alla presente (Mod. 2 a), o riprodotto in modo sostanzialmente conforme, sottoscritta dal concorrente ed alla quale andrà allegata la fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

- b) attestazione di presa visione dei luoghi rilasciata dal Comune a seguito di avvenuto sopralluogo dell'immobile ad uso ufficio (MOD 2b). Il sopralluogo potrà essere effettuato direttamente dai soggetti richiedenti, muniti di apposito documento di riconoscimento, o da persona appositamente delegata per iscritto dal richiedente, con allegata copia di un documento di riconoscimento di entrambi i soggetti (richiedente e delegato al sopralluogo).

3° IPOTESI locazione alloggio residenziale - Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile uso residenziale

- a) Istanza di partecipazione, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, utilizzando il facsimile specificatamente predisposto e allegato alla presente (Mod. 3 a), o riprodotto in modo sostanzialmente conforme, sottoscritta dal concorrente ed alla quale andrà allegata la fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.
- b) attestazione di presa visione dei luoghi rilasciata dal Comune a seguito di avvenuto sopralluogo dell'immobile ad uso residenziale (MOD 3b). Il sopralluogo potrà essere effettuato solo dal soggetto interessato munito di apposito documento di riconoscimento

Art. 10 - Svolgimento della successiva procedura di gara

Il presente avviso non costituisce obbligo per il Comune a procedere allo svolgimento della successiva procedura di gara. Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale essendo finalizzato esclusivamente all'individuazione di operatori economici da invitare ad una successiva procedura negoziata.

All'eventuale successiva procedura negoziata saranno invitati i soggetti che, nei tempi e modi sopra indicati, avranno presentato "istanza di partecipazione" regolari.

Si procederà anche in caso di una sola istanza pervenuta.

Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

La procedura di gara verrà avviata **in via prioritaria** per i soggetti che hanno fatto pervenire nei tempi e modi prescritti la manifestazione di interesse alla locazione di entrambi gli immobili (ipotesi 1, alloggio+ ufficio), in ragione dell'interesse espresso dall'amministrazione di favorire e/o incrementare il mantenimento della popolazione in comune di montagna, garantire un presidio a servizio della comunità e dei turisti.

Solo ad esaurimento di tale procedura, qualora non si pervenisse a valida aggiudicazione, si potrà procedere con la procedura di gara per la locazione delle singole unità immobiliari.

11. procedura di gara per assegnazione locazione non abitativa + abitativa

11.1. **la procedura di gara inerente la locazione non abitativa** verrà fatta con il criterio dell'offerta *economicamente più vantaggiosa* (offerta tecnica 70 punti+ offerta economica 30 punti);

la procedura di gara per la locazione dell'unità ad uso **residenziale** verrà fatta al *prezzo più alto* (massimo rialzo sul canone mensile a base di gara).

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU VANTAGGIOSA, con a fianco indicati i punteggi massimi attribuibili.

OFFERTA TECNICA – QUALITA' DELLA GESTIONE - PROGETTO OPERATIVO PUNTI
MAX 70

OFFERTA ECONOMICA (canone in rialzo rispetto alla base di gara) PUNTI MAX 30

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA

Ogni proposta sarà valutata sulla base dei punteggi (**max 70 punti**) secondo i criteri e sub-criteri di seguito indicati:

Elementi di valutazione	Criterio motivazionale	Punteggio massimo
1) Descrizione delle attività che si intendono svolgere e dei servizi che si vogliono garantire	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di garantire servizi rivolti alla popolazione locale.	Max 50
2) Azioni volte ad effettuare miglioramenti agli allestimenti e agli arredi	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di migliorare la struttura.	Max 20

Il punteggio discrezionale dell'elemento 1 e 2 sarà attribuito secondo la seguente tabella:

GIUDIZIO PUNTI

Ottimo: le proposte sono affrontati in modo ottimale 40

Buono: le proposte sono affrontati in modo adeguato 35

Discreto: le proposte sono affrontati in modo ottimale in modo generale 20
Sufficiente: Gli aspetti previsti sono affrontati parzialmente e con elementi non completi 15

Insufficiente: Gli aspetti previsti sono affrontati in modo molto marginale 10

Non si procederà all'apertura dell'offerta tecnica in caso di economica pe punteggio tecnico inferiore a 35/70 punti

OFFERTA ECONOMICA - Busta B)

All'offerta economica sarà attribuito un punteggio massimo di **punti 30**

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile di locazione maggiore rispetto a quello posto a base d'asta.

Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori in base al seguente calcolo:

$$\frac{\text{punteggio massimo (30)} \times \text{canone mensile offerto}}{\text{canone mensile maggiore fra quelli offerti}}$$

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte in ribasso.

In caso di parità di punteggio totale riportato tra due o più concorrenti si procederà con pubblico sorteggio ex art. 77 comma 2 del R.D. 827/24.

Art 11.2 la procedura di gara inerente la locazione abitativa verrà fatta con il criterio dell'offerta in rialzo sul canone posto a base di gara di euro 250,00 mensile.

Il canone di locazione sarà assoggettato ad aliquota IVA ordinaria.

Al miglior canone sarà attribuito un punteggio massimo di **punti 30**

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile di locazione maggiore rispetto a quello posto a base d'asta, con definizione del punteggio per

gli altri canoni offerti. come da formula sopra indicata.

Risulterà aggiudicatario di entrambi gli immobili l'offerta complessiva migliore, data dalla somma, derivante dalla migliore offerta economicamente più vantaggiosa per unità commerciale + punteggio per miglior canone offerto per unità abitativa

12. procedura di gara per assegnazione solo locazione abitativa

La locazione dell'alloggio oggetto del presente avviso è offerta al canone mensile di **Euro 250,00**. Tale importo a base d'asta è soggetto a offerte al rialzo.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore della migliore offerta, quale sommatoria del punteggio ottenuto dal richiedente per requisiti soggettivi e per il punteggio derivato dall'aumento offerto sul canone mensile a base di gara.

Attribuzione del punteggio

Potrà procedere alla selezione, il candidato in assenza di posizione debitoria nei confronti del Comune di Saint-Oyen.

L'alloggio verrà assegnato al candidato che otterrà il maggior punteggio derivante dalla valutazione dei seguenti requisiti:

- Età anagrafica del capofamiglia richiedente inferiore ai 35 anni = 2 punti
(farà fede età al momento della presentazione dell'offerta) ;
- Presenza nel nucleo familiare di minori:
 - ✓ In età scolastica (fino alla scuola primaria) inferiori ad anni 11 = 2 pt. a minore;
 - ✓ Minore di anni 18 = 1 punto a minore;
- Composizione del nucleo familiare fino a due persone = 2 p.ti
- Composizione del nucleo familiare fino a quattro persone = 4 p.ti
- Non residente nel comune di Saint Oyen (si ricorda che è condizione per l'assegnazione l'impegno a prendere la residenza presso l'immobile) = 1 punto

Al miglior canone sarà attribuito un punteggio massimo di **punti 30**

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile di locazione maggiore rispetto a quello posto a base d'asta, con definizione del punteggio per gli altri canoni offerti. come da formula sopra indicata

I requisiti di ammissione ed il relativo punteggio per l'assegnazione dell'alloggio verranno attribuiti dal Segretario comunale con il supporto di apposita commissione se ritenuto necessario.

13. Procedura di gara per assegnazione solo locazione non abitativa

La locazione non abitativa oggetto del presente avviso è offerta al canone mensile di **Euro 300,00**. Tale importo a base d'asta è soggetto a offerte al rialzo.

La procedura di gara inerente la locazione non abitativa verrà fatta con il criterio dell'offerta **economicamente più vantaggiosa** (offerta tecnica 70 punti+ offerta economica 30 punti);

OFFERTA TECNICA – QUALITA' DELLA GESTIONE - PROGETTO OPERATIVO PUNTI MAX 70

OFFERTA ECONOMICA (canone in rialzo rispetto alla base di gara) PUNTI MAX 30

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA

Ogni proposta sarà valutata sulla base dei punteggi (**max 70 punti**) secondo i criteri e sub-

criteri di seguito indicati:

Elementi di valutazione	Criterio motivazionale	Punteggio massimo
1 Descrizione delle attività che si intendono svolgere e dei servizi che si vogliono garantire	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di garantire una varietà di servizi rivolti alla popolazione locale	Max 50
2 Azioni volte ad effettuare miglioramenti agli allestimenti e agli arredi	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di migliorare la struttura.	Max 20

Il punteggio discrezionale dell'elemento 1 e 2 sarà attribuito secondo la seguente tabella:

GIUDIZIO PUNTI

Ottimo: le proposte sono affrontati in modo ottimale 40

Buono: le proposte sono affrontati in modo adeguato 35

Discreto: le proposte sono affrontati in modo ottimale in modo generale 20
Sufficiente: Gli aspetti previsti sono affrontati parzialmente e con elementi non completi 15

Insufficiente: Gli aspetti previsti sono affrontati in modo molto marginale 10

Non si procederà all'apertura dell'offerta tecnica in caso di economica pe punteggio tecnico inferiore a 35/70 punti

OFFERTA ECONOMICA - Busta B)

All'offerta economica sarà attribuito un punteggio massimo di **punti 30**

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile di locazione maggiore rispetto a quello posto a base d'asta.

Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori in base al seguente calcolo:

$$\frac{\text{punteggio massimo (30)} \times \text{canone mensile offerto}}{\text{canone mensile maggiore fra quelli offerti}}$$

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte in ribasso.

In caso di parità di punteggio totale riportato tra due o più concorrenti si procederà con pubblico sorteggio ex art. 77 comma 2 del R.D. 827/24.

14. Procedura di gara per assegnazione locazione non abitativa + abitativa

La locazione non abitativa + quella abitativa oggetto del presente avviso è offerta al canone mensile di **Euro 500,00**. Tale importo a base d'asta è soggetto a offerte al rialzo

La procedura di gara inerente la locazione non abitativa verrà fatta con il criterio dell'offerta *economicamente più vantaggiosa* (offerta tecnica 70 punti+ offerta economica 30 punti).

La procedura di gara per la locazione dell'unità ad uso **residenziale** verrà fatta al *prezzo più alto* (massimo rialzo sul canone mensile a base di gara).

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU VANTAGGIOSA, con a fianco indicati i punteggi massimi attribuibili.

OFFERTA TECNICA – QUALITA' DELLA GESTIONE - PROGETTO OPERATIVO PUNTI
MAX 70

OFFERTA ECONOMICA (canone in rialzo rispetto alla base di gara) PUNTI MAX 30

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA

Ogni proposta sarà valutata sulla base dei punteggi (**max 70 punti**) secondo i criteri e sub-criteri di seguito indicati:

Elementi di valutazione	Criterio motivazionale	Punteggio massimo
1) Descrizione delle attività che si intendono svolgere e dei servizi che si vogliono garantire	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di garantire servizi rivolti alla popolazione locale.	Max 50
2) Azioni volte ad effettuare miglioramenti agli allestimenti e agli arredi	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di migliorare la struttura.	Max 20

Il punteggio discrezionale dell'elemento 1 e 2 sarà attribuito secondo la seguente tabella:

GIUDIZIO PUNTI

Ottimo: le proposte sono affrontati in modo ottimale 40

Buono: le proposte sono affrontati in modo adeguato 35

Discreto: le proposte sono affrontati in modo ottimale in modo generale 20
Sufficiente: Gli aspetti previsti sono affrontati parzialmente e con elementi non completi 15

Insufficiente: Gli aspetti previsti sono affrontati in modo molto marginale 10

Non si procederà all'apertura dell'offerta tecnica in caso di economica pe punteggio tecnico inferiore a 35/70 punti

OFFERTA ECONOMICA - Busta B)

All'offerta economica sarà attribuito un punteggio massimo di **punti 30**

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile di locazione maggiore rispetto a quello posto a base d'asta.

Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori in base al seguente calcolo:

$$\frac{\text{punteggio massimo (30)} \times \text{canone mensile offerto}}{\text{canone mensile maggiore fra quelli offerti}}$$

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte in ribasso.

In caso di parità di punteggio totale riportato tra due o più concorrenti si procederà con pubblico sorteggio ex art. 77 comma 2 del R.D. 827/24.

15. aggiudicazione dell'appalto e stipula del contratto

A conclusione dell'intera procedura, i/il locatario/ii dovranno stipulare il contratto di locazione con il Comune di Saint-Oyen nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di assegnazione. L'Ente si riserva ogni decisione in merito all'ammissione dei candidati nonché alla possibilità di modificare i termini, sospendere ed interrompere in ogni momento le procedure avviate relativa al presente avviso esplorativo.

Nessun diritto può sorgere ad alcun titolo in capo ai soggetti che presenteranno domanda al presente avviso.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

Art. 16 - garanzie e coperture assicurative

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

L'affittuario **dell'unità non abitativa** dovrà, altresì, stipulare idonea **polizza per la responsabilità civile verso terzi**, da proprietà e conduzione del fabbricato, rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, che dovrà coprire tutti i rischi di danni all'immobile ed a terzi derivanti dalla conduzione e custodia del bene oggetto di locazione, ferma restando la responsabilità del locatario per eventuali maggiori danni.

La polizza dovrà essere consegnata in copia conforme, alla Amministrazione Comunale debitamente perfezionata, datata e sottoscritta. Le quietanze di rinnovo dovranno essere trasmesse in copia conforme, all' Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla scadenza della copertura in corso, debitamente perfezionate, datate e sottoscritte.

L'affittuario risponderà direttamente nel caso in cui per qualsiasi motivo venga meno l'efficacia delle polizze.

Art. 17 - Trattamento dei dati personali - privacy

I dati personali forniti a questa Amministrazione nell'ambito della procedura in oggetto sono trattati secondo quanto previsto dal d.lgs.196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", di seguito Codice Privacy, e dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)".

Ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003 e dell'art. 13 del regolamento UE 2016/679, si riportano le seguenti informazioni:

- i dati personali forniti verranno raccolti e comunque trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza, con modalità informatiche ed esclusivamente per finalità di trattamento dei dati personali dichiarati e comunicati a questa Amministrazione. Il trattamento è finalizzato all'espletamento delle funzioni istituzionali definite nel Regolamento (UE) n. 1305/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013, del Regolamento delegato (UE) n. 640/2014 della Commissione. I dati acquisiti in esecuzione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente per le finalità relative al/i procedimento/i amministrativo/i per il/i quale/i vengono comunicati;
- il conferimento dei dati ed il relativo trattamento sono obbligatori in relazione alle finalità sopradescritte; ne consegue che l'eventuale rifiuto a fornirli potrà determinare l'impossibilità per il concorrente di partecipare alla presente procedura di gara;
- I dati di contatto del Responsabile della protezione dati (DPO) sono: info@comune.saint-oyen.ao.it ,
- Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Legale Rappresentante del Comune nella persona del Sindaco Pro-tempore, il Responsabile del trattamento è il Responsabile Unico del Procedimento che gestisce la presente procedura di gara;
- i Dati acquisiti saranno trattati esclusivamente dai soggetti incaricati e responsabili del Titolare o del Responsabile, autorizzati ed istruiti in tal senso, adottando tutte quelle misure tecniche ed organizzative adeguate per tutelare i diritti, le libertà e i legittimi interessi che sono riconosciuti per legge all'interessato.

Saint-Oyen, 27/11/2025

Il Responsabile del Procedimento
supplente
(Dott. Gianluca D'Introno)

ALLEGATI - Allegato A - Istanza di partecipazione –
Allegato B – attestazione sopralluogo
Allegato C – Planimetria locali