

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA LOCAZIONE NON ABITATIVA DI LOCALI ADIBITI A NEGOZIO DI
VICINATO (ALIMENTARI E NON ALIMENTARI) E BAR E DI LOCAZIONE
RESIDENZIALE DI UN ALLOGGIO**

IL SEGRETARIO COMUNALE

- In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale del 27/11/2025 avente ad oggetto: *Seconda Riapprovazione bando per la locazione non abitativa di locali adibiti a negozio di vicinato (alimentari e non alimentari) e bar e di locazione residenziale di un alloggio*”

RENDE NOTO quanto segue

Il comune di Saint-Oyen è proprietario di locali posti nella ex casa comunale adibiti a negozio di vicinato e bar e di un alloggio così definiti:

- Mappale 146 fg. 4 sub. 3 - bar-negozio di circa 125 mq.
- Mappale 514 fg. 4 sub. 5 - appartamento di circa 57,40 mq.

Il Comune di Saint-Oyen intende affidare in locazione con canone d'affitto calmierato i locali ad uso commerciale dell'unità immobiliare situata nel centro storico di Saint-Oyen in Rue de l'Eglise n. 5, al fine dell'esercizio di **attività commerciale bar ed alimentari**.

I locali sono arredati e dotati di beni ed attrezzature funzionali all'attività esercitata, compresa l'insegna di esercizio.

La volontà dell'amministrazione è di favorire e/o incrementare il mantenimento della popolazione in comune di montagna, garantire un presidio di aiuto a servizio della comunità e dei turisti.

Per quanto sopra, si mette a disposizione del gestore anche la locazione di un **alloggio** di recente ristrutturazione da locare ad uso residenziale al gestore dell'attività commerciale.

Si intende espletare una manifestazione di interesse al fine di individuare i soggetti interessati da invitare alla successiva procedura negoziata che si svolgerà tra coloro che hanno manifestato interesse a partecipare.

Art. 1 - Descrizione dell'immobile Commerciale

L'unità immobiliare, di proprietà del Comune di Saint-Oyen, di circa 125 mq., è situata in centro storico in Rue de l'Eglise n. 5.

L'immobile è stato ristrutturato tra l'anno 1997 e 1998; nel corso dell'anno 2020 sono stati sostituiti gli infissi esterni; è dichiarato agibile con certificato del 15/06/1999. L'unità immobiliare, già destinata a negozio alimentari e bar, è costituita da un vano principale (area commerciale), un vano cantina, un magazzino retrostante il negozio e n. 2 servizi igienici, così come da planimetria allegata.

Gli impianti elettrici e idro-termico sanitario sono garantiti a norma, come da certificazione allegata, datata 15/06/1999.

Il riscaldamento è garantito da termoconvettori alimentati da una caldaia murale a gas GPL; è inoltre presente una stufa a pellet e due condizionatori (pompe di calore) azionabili con telecomando a distanza.

Art. 2 - Canone di locazione alimentari /bar

Il canone mensile di locazione sarà quello indicato in sede di offerta, in rialzo rispetto al canone posto a base di gara di euro **250,00 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.

Importo a base di gara per l'intera durata contrattuale (6+6 anni): pari a € 36.000,00 (€ 3.000,00 annui) (iva esclusa se dovuta). Si precisa che il valore stimato della gara si riferisce al periodo 6+6 anni

In ragione dell'interesse dell'amministrazione a garantire un esercizio di vicinato quale servizio al territorio e alla popolazione, il canone offerto in sede di gara non sarà soggetto all'adeguamento annuale in misura pari all'indice ISTAT dei prezzi al consumo

Art. 3 - Descrizione dell'alloggio ad uso residenziale

L'unità immobiliare, di proprietà del Comune di Saint-Oyen, è situata in centro storico, al secondo piano dello stabile comunale sito in Rue du Grand Saint Bernard n° 68; è stata oggetto di interventi manutentivi lo scorso 2024; nel corso dell'anno 2020 sono stati sostituiti gli infissi esterni.

L'alloggio è composto da una cucina/soggiorno di mq. 24, una camera di mq. 16,50, una camera di mq. 10,50, un disimpegno di mq. 2,20, un bagno di mq. 4,20 per complessivi mq. 57,40 circa, così come da planimetria allegata.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a pellet; esclusivamente l'acqua calda sanitaria può essere alternativamente garantita, a scelta del locatario, da un boiler elettrico.

I costi dell'acqua calda e fredda sanitaria, nonché la quota del riscaldamento, saranno calcolati tramite dei conta calorie e conta litri appositamente installati e verranno rendicontati annualmente. Le utenze elettriche ed acqua sono autonome ed andranno intestate alla parte conduttrice. L'alloggio è dotato di ingresso sul lato posteriore dell'edificio e sarà privo di ascensore.

L'energia elettrica e la pulizia delle parti comuni (vano scala e centrale termica) saranno ripartiti mediante quote millesimali e verranno rendicontati annualmente.

Art. 4 - Canone di locazione alloggio

Il canone mensile di locazione sarà quello indicato in sede di offerta, in rialzo rispetto al canone posto a base di gara di **euro 250 mensili**, oltre all'IVA ai sensi di legge, ed aggiuntivo al canone per la locazione ad uso commerciale del negozio, 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'alloggio al gestore del locale commerciale, in ragione dell'interesse dell'amministrazione a garantire un esercizio di vicinato quale servizio al territorio e alla popolazione, il canone offerto in sede di gara non sarà soggetto all'adeguamento annuale in misura pari all'indice ISTAT dei prezzi al consumo

Art. 5 - Condizione degli immobili

Gli immobili (negozi ed alloggi) 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. Il negozio è arredato dei beni come da inventario allegato.

Art. 6 – Durata della locazione commerciale

La locazione di immobile ad uso non abitativo avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Rinnovabili ai sensi di legge

Il locatario, qualora richiesto dal Comune in base alla normativa vigente, è tenuto ad avviare l'attività anche nelle more della stipula del contratto, previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna dell'immobile.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di rescindere il contratto in caso di grave disservizio, cattiva gestione della struttura e/o squilibrio economico-finanziario del locatore, rispetto a quanto proposto in sede di gara.

Al termine del contratto, sarà redatto apposito verbale, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

Il gestore avrà l'obbligo di restituire la struttura, unitamente a tutte le pertinenze e le attrezzature nello stato in cui sono state consegnate, tenuto conto del normale deperimento derivante dall'uso o dalla vetustà.

L'avvio dell'attività sarà comunque subordinata alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio attività e all'acquisizione di tutte le eventuali autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare

La violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 7 - Soggetti ammessi alla partecipazione per locazione commerciale

Possono partecipare alla gara tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i, in possesso dei requisiti elencati nel presente avviso ed in possesso dei seguenti requisiti:

a) Requisiti di ordine generale

Il concorrente deve attestare i requisiti **morali** richiesti dalla normativa regionale (art. 5 della l.r. 1/2006) tramite la compilazione dell'allegato a) allegando il documento d'identità del sottoscrittore.

Per poter partecipare alla procedura in oggetto, l'operatore economico deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Assenza delle cause di esclusione per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Non avere debiti verso il Comune di Saint-Oyen.

b) Requisiti di idoneità tecnica/professionale

Il concorrente deve attestare il possesso di uno dei **seguiti requisiti professionali** (art. 6 della l.r. 1/2006 - art 71 d.lgs 59/2010).

1. avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti istituito o riconosciuto dalla regione autonoma Valle d'Aosta o da un'altra Regione o delle province autonome di Trento e di Bolzano;
 2. avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione e alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore. in qualità di coadiutore familiare, comprovata dall'iscrizione all'I.N.P.S.
 3. essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purchè nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti),
- L'accertamento dei requisiti di cui ai punti 1), 2) e 3) è effettuato dallo Sportello Unico degli Enti Locali (SUEL) competente per territorio.

Art. 8 - Obblighi locatore dell'immobile commerciale

Il locatore è obbligato a:

- presentarsi nel giorno e nel luogo stabilito dal Comune per la stipula del Contratto previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti
- avviare la gestione entro il termine di un mese dall'affidamento (farà fede la data di invio della SCIA allo SUA)
- provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile e relativa pulizia, al fine di assicurare il costante perfetto stato di manutenzione e conservazione, salvo la naturale usura;
- garantire, salvo cause di forza maggiore, l'apertura al pubblico per minimo 270 gg all'anno con orario minimo giornaliero di ore 6;
- intestare a proprio carico tutte le utenze relative al servizio idrico, e di raccolta rifiuti e pagare il relativo consumo;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D. Lgs. 81/2008;
- stipulare con primaria Compagnia assicurativa le polizze di seguito indicate;

Sono inoltre a carico del gestore:

1. Apertura dell'attività, in linea col piano di gestione proposto in sede di gara;
2. Eventuali modificazioni in senso riduttivo del programma di apertura devono essere motivate e comunicate preventivamente all'Amministrazione Comunale ed esplicitamente autorizzati;
3. Rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in merito agli aspetti igienico sanitari per la manutenzione e la vigilanza delle strutture commerciali;
4. La corresponsione all'Amministrazione Comunale del canone annuale determinato sulla base d'asta, maggiorato della percentuale di rialzo offerta in sede di gara;

5. La manutenzione ordinaria dell'immobili, delle aree esterne, dei mobili e delle attrezzature in dotazione;
6. La riconsegna, alla scadenza del contratto, dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature in buono stato manutentivo;
7. La custodia della struttura e relative attrezzature;
8. Sono a carico del concessionario gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile ritenuti strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dal Comune ed eseguita nel rispetto delle normative vigenti e comunque resta a completo beneficio dello stesso senza che il locatore possa pretendere indennizzo alcuno, salvo accordi diversi sottoscritti dalle parti se di interesse ed utilità pubblica.

Art. 9 - 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, 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. 10 - 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, anche via mail, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 05 dicembre 2025.**

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 sottoscritta e riportante l'esatta denominazione o ragione sociale e l'indirizzo (sia il domicilio che la sede legale) della concorrente, nonché la dicitura:

LOCAZIONI (NEGOZIO E ALLOGGIO) *"Manifestazione di interesse per la locazione degli immobili **negozio ed alloggio** del comune di Saint-Oyen"*.

LOCAZIONE NEGOZIO *"Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile ad uso Non abitativo (**negozio**) del comune di Saint-Oyen" -".*

LOCAZIONE RESIDENZIALE (alloggio) *"Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile ad uso residenziale del comune di Saint-Oyen" -".*

CONTENUTO DELLA manifestazione di interesse

1° IPOTESI DUE LOCAZIONI (NEGOZIO E ALLOGGIO) - Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile uso commerciale + per la locazione dell'immobile ad uso residenziale

a) **Richiesta di invito**, 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) **Dichiarazione di presa visione dei luoghi** a seguito di avvenuto sopralluogo DI ENTRAMBI GLI IMMOBILI)

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 SOLO NEGOZIO - Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile uso commerciale

- a) **Richiesta di invito**, 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) **dichiarazione di presa visione dei luoghi** a seguito di avvenuto sopralluogo dell'immobile ad uso alimentari. 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 SOLO ALLOGGIO RESIDENZIALE - Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile uso residenziale

- a) **Richiesta di invito**, 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) **dichiarazione di presa visione dei luoghi** a seguito di avvenuto sopralluogo dell'immobile ad uso residenziale Il sopralluogo potrà essere effettuato solo dal soggetto interessato munito di apposito documento di riconoscimento

Art. 11 - Commissione giudicatrice

La Commissione nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse con determinazione del Responsabile del procedimento sarà composta da 3 membri. Non si procederà a nomina della Commissione in caso di una sola manifestazione d'interesse pervenuta

Art. 12 - 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 "richieste d'invito" regolari.

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, negozio + alloggio), 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.

In caso di unica manifestazione di interesse per entrambi i locali, si procederà alla verifica dell'esistenza delle condizioni e dei requisiti descritti in bando in capo agli offerenti e non si procederà all'avvio di una procedura di gara.

13.1 PROCEDURA DI GARA PER ASSEGNAZIONE LOCAZIONE NON ABITATIVA + ABITATIVA

13.1.1 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 una varietà di servizi rivolti alla popolazione.	Max 30

2) descrizione dei periodi e degli orari di apertura	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di garantire una più ampia apertura dell'esercizio, con riguardo ai mesi ed all'orario di apertura.	Max 30
3) Azioni volte ad effettuare miglioramenti agli allestimenti e agli arredi della struttura ed all'area esterna	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di migliorare la struttura e i relativi servizi rivolti alla popolazione.	Max 10

Il punteggio discrezionale dell'elemento 1 e 3 sarà attribuito secondo la seguente tabella:

GIUDIZIO PUNTI

Ottimo: le proposte sui servizi sono affrontati in modo ottimale 40

Buono: le proposte sui servizi sono affrontati in modo adeguato 35

Discreto: le proposte sui servizi 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 con un 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 13.1.2 **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

14.1 PROCEDURA DI GARA PER ASSEGNAZIONE SOLO LOCAZIONE ABITATIVA

La locazione dell'alloggio 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.

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.

15.1 PROCEDURA DI GARA PER ASSEGNAZIONE SOLO LOCAZIONE NON ABITATIVA

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
4) 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.	Max 30
5) descrizione dei periodi e degli orari di apertura	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di garantire una più ampia apertura dell'esercizio, con riguardo ai mesi ed all'orario di apertura.	Max 30
6) Azioni volte ad effettuare miglioramenti agli allestimenti e agli arredi della struttura ed all'area esterna	Saranno maggiormente apprezzate le proposte in grado di migliorare la struttura e i relativi servizi rivolti alla popolazione.	Max 10

Il punteggio discrezionale dell'elemento 1 e 3 sarà attribuito secondo la seguente tabella:

GIUDIZIO PUNTI

Ottimo: le proposte sui servizi sono affrontati in modo ottimale 40

Buono: le proposte sui servizi sono affrontati in modo adeguato 35

Discreto: le proposte sui servizi 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. 16 - garanzie e coperture assicurative

Il locatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà costituire una garanzia denominata "**garanzia definitiva**" - con fideiussione bancaria o assicurativa – pari a TRE mensilità del canone offerto.

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 prevedere l'obbligo della Compagnia Assicuratrice, in caso di sinistro, di liquidare direttamente il danneggiato per la RCT e il Comune per le altre coperture. Il locatore si obbliga altresì a mantenere e rinnovare tutte le coperture assicurative di cui al punto che precede per tutta la durata del contratto, inclusi rinnovi e/o proroghe, pena la risoluzione del contratto.

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 ha l'obbligo di informare immediatamente l'Amministrazione Comunale nel caso in cui le polizze vengano disdetta dalla/e compagnia/e oppure nel caso vi fosse una sostituzione del contratto. Le coperture assicurative dovranno essere stipulate con primarie compagnie nazionali o estere.

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

Art. 17 - Ulteriori precisazioni

L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'esito positivo degli accertamenti circa il possesso, in capo al concorrente, dei requisiti generali dichiarati in sede di gara. Qualora il concorrente non fornisca la prova in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, si procederà all'esclusione dalla gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti al rimborso spese o quant'altro.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa D'Anna Eloisa Donatella.

Art. 18 - 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 de 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
F.to digitalmente

