

Avviso Pubblico

**AVVISO PUBBLICO per l'assegnazione in locazione con valorizzazione parziale di due immobili di proprietà comunale, a scopi sociali e di inclusione. Lotto unico.**

DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

Stazione appaltante	Comune di Charvensod
Natura dell'avviso	Avviso pubblico
Natura della Procedura	Pubblicazione ai sensi del regio decreto del 18/11/ - N. 2440 e RD di attuazione 827/1924
Termine di ricezione candidature	12 novembre 2025
Termine richiesta di chiarimenti	4 ottobre 2025
Responsabile del Procedimento	Dott.ssa Jeannette Pia Grosjacques
Indirizzo profilo informatico	<a href="http://www.comune.charvensod.ao.it">www.comune.charvensod.ao.it</a>
Indirizzo posta elettronica	protocollo@pec.comune.charvensod.ao.it

Il Comune di Charvensod

Premesso che:

- il Comune di Charvensod ha provveduto alla riqualificazione dell'edificio "Maison Anselmet", denominato "Charmaisod" in località capoluogo, ipotizzandone, inizialmente, una destinazione a "co-housing" per anziani, pubblicando apposito avviso per la manifestazione di interesse;
- all'avviso per manifestazione di interesse, hanno risposto inizialmente due operatori economici, che, tuttavia, non hanno formulato alcuna proposta;
- con determinazione del responsabile del servizio Segreteria n. 79 del 29 agosto 2024 si prendeva atto del verbale di chiusura della procedura andata deserta in quanto, dopo le due manifestazioni d'interesse pervenute dalle Cooperative inizialmente interessate nella prima fase della procedura, le si ammetteva alla seconda fase di gara invitandole a presentare ipotesi progettuali di massima per il servizio in questione, ipotesi progettuali mai pervenute all'Amministrazione;

- in data 5 agosto 2024 è pervenuta dalla associazione Tutti Uniti per Ylenia APS in collaborazione con Confad APS (Coordinamento Nazionale Famiglie con Disabilità) un progetto di ampia portata, che vede interessati due diverse strutture immobiliari, ovvero l'edificio denominato "Charmaisod" e l'edificio denominato " ex Stalla sociale", con la finalità di utilizzare e riqualificare lo stabile " ex stalla sociale", procedendo ad attività di riqualificazione ed arredo della struttura stessa, nonché di arredare l'edificio denominato "Charmaisod", successivamente integrata da ulteriore progetto di fattibilità ricevuto in data 26 agosto 2024 n. prot.6125, aggiornata da ultimo il 30 maggio 2025 prot. n. 3930;
- La proposta ha quali obiettivi:
  - creare una zona di socializzazione per caregiver e persone con disabilità,
  - avere un luogo attrezzato per il sollievo e/o cohousing per nuclei famigliari con bimbi, ragazzi e persone con disabilità
  - creare uno spazio per servizi specialistici alla persona
  - avere un luogo dove poter portare avanti corsi e progetti (come già realizzati) in collaborazione anche con i servizi regionali e l'assessorato competente,
  - avere uno sportello informativo legato alla disabilità, inabilità e al disbrigo di pratiche burocratiche;
- il progetto oggetto della proposta pervenuta all'amministrazione Comunale prevede l'utilizzo sia della struttura denominata "Charmaisod" (già casa Anselmet), da destinarsi a cohousing e centro di sollievo con persone con disabilità; sia la struttura c.d. "Ex Stalla Sociale", da destinarsi, dopo intervento di ristrutturazione a spese ed oneri dei proponenti, a spazio per persone con disabilità e relativi caregiver;
- le azioni proposte dall'associazione prevedono la riqualificazione e arredo della stalla sociale e l'arredo della struttura denominata Charmaisod e, a fronte degli interventi economici posti in essere dall'associazione, viene richiesto l'utilizzo delle due strutture, senza pagamento di canone e con durata indeterminata.
- l'associazione proponente si impegna, nella proposta ad eseguire lavori nella struttura denominata "Stalla Sociale", con opere destinate all'eliminazione delle barriere architettoniche per ricavare spazi adeguati da attrezzare all'utilizzo da parte di persone con disabilità e dei loro caregiver.
- l'amministrazione Comunale, con deliberazione del 29 agosto 2024, ha deliberato di destinare a finalità sociali
  - I. "Maison Anselmet", sita in Località Capoluogo che negli anni passati era utilizzata come sede di varie associazioni e, negli anni 2021/2022, è stata oggetto di una complessa riqualificazione utilizzando i fondi statali inerenti la riqualificazione energetica che, a seguito dei lavori sopra descritti, è stata

rinominata "Charmaisod";

II. il complesso "Ex stalla sociale" sita in località Vachortaz;

- gli immobili oggetto della proposta sono, attualmente, vuoti ed inutilizzati;
- gli immobili oggetto della proposta rientrano nel patrimonio disponibile dell'ente;
- la Giunta comunale con deliberazione n. 72 del 12.6.2025, come integrata e modificata dalla deliberazione n.88 del 07.08.2025, ha stabilito di destinare i due immobili del patrimonio disponibile denominati "Charmaisod", distinto in catasto al foglio 10 mappale 574 subalterno 12, e il complesso "Ex stalla sociale" distinto in catasto al foglio 9 mappale 693 subalterni 1,2,3, a scopi sociali e di inclusione, attraverso la locazione con valorizzazione parziale degli immobili mediante la realizzazione di opere di ristrutturazione per consentirne anche una maggiore fruibilità e accessibilità degli stessi, dando i seguenti indirizzi:
  - individuazione del contraente mediante esperimento di asta pubblica ai sensi dell'art. 3 del R.D. n. 2240/1923, dell'art. 37, comma 1 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 827/1924) e dell'art. 73 lettera c) dello stesso R.D. 827/1924, ponendo a base di gara, la proposta dell'associazione "Tutti uniti per Ylenia", che comporta un investimento per un importo ammontante a euro 310.790,89 IVA esclusa, oltre a euro 20.800,00 di progettazione e direzione lavori considerando l'IVA e gli oneri previdenziali, pari a complessivi euro 331.590,89 € e aggiudicando la locazione all'offerta più vantaggiosa, individuata sulla base del migliore rapporto qualità/prezzo tenendo conto anche della capacità di inclusione e solidarietà, valutando al 70% la proposta tecnica e al 30% l'offerta economica;

Quest'ultima, al rialzo, dovrà essere formulata esclusivamente sul canone di 15.960,00 euro come da perizia, fermo restando l'abbattimento proporzionale per il periodo di godimento parziale dei beni, precedente all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Tale offerta presuppone l'impegno a eseguire opere fino all'ammontare di € 331.590,89 (trecentotrentunomilacinquecentonovanta/89), IVA esclusa (da versare), importo ritenuto coerente con una riqualificazione adeguata dell'immobile, ad arredare e attrezzare i locali di entrambi gli edifici per l'uso che sarà proposto, oltre alle eventuali migliorie offerte in sede di gara che rimarranno in via esclusiva a carico dell'operatore, così come i costi degli arredi e alle attrezzature ed entrambi non potranno contribuire al pagamento del canone;

- norme applicabili al contratto: sono contenute nella Sezione I "Disposizioni generali" del Capo VI "Locazione" del titolo III del Libro Quarto del Codice Civile, l'articolo 42 "Destinazione degli immobili a particolari attività" della legge n.392/1978 e quelli che ne discendono come nello stesso indicati (27, 32, 41 e, quindi, da 7 a 11 e 38, 39 e 40 "diritto alla prelazione in caso di nuova locazione");
- canone di locazione quantificati, come da relazione e stima del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica, in euro 6.888,00 per i primi 5 anni, prima e durante

l'esecuzione dei lavori nell'"Ex stalla sociale" e euro 15.960,00 dal sesto anno, gli stessi saranno compensati dai costi delle opere eseguite a titolo di valorizzazione, verificate dal Responsabile del Servizio e acquisite a patrimonio dell'Ente;

- durata della locazione è fissata in 24 anni, sulla base del meccanismo di correlazione tra il valore dei lavori eseguiti e il canone, comprensivi del periodo iniziale, di durata pari a sei anni ai sensi del combinato disposto dell'art. 42 e dell'art. 27 primo comma della L. 392/78, del periodo di rinnovo alla prima scadenza e di due successivi con disdetta allo scadere del 24esimo anno senza ulteriori rinnovi taciti, intendendosi il contratto s'in d'ora disdettato a tale scadenza;
- compensabilità prevista, ad oggi, sulla base della proposta a base d'asta, è pari ad un periodo di 23 anni e sette mesi, e, quindi, è insito il pagamento del canone per i restanti 5 mesi;
- scadenza del pagamento del canone deve essere correlata alla verifica, da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica, degli stati di avanzamento dei lavori di valorizzazione dell'immobile e dello stato finale, e che, pertanto, la prima contabilizzazione del canone avverrà entro il quarto anno di locazione, la seconda entro il quinto e il saldo entro il sesto anno, fatta salva la proroga di un anno che comporterebbe lo slittamento dell'ultima compensazione di un anno secondo il seguente schema:

#### Pagamento canoni tramite compensazioni

Periodo	Importo	Scadenza
Canone complessivo per 3 anni e sei mesi	24.108,00 €	entro il 31/12/(X+4)
Canone complessivo per 1 anno e sei mesi	10.332,00 €	entro il 31/12/(X+5)
Canone complessivo per 18 anni e sette mesi	296.856,00 €	entro il 31/12/(X+6) salvo proroga entro il 31/12/(X+7)

Il contratto non è assoggettato all'aggiornamento ISTAT in relazione alla tempistica di acquisizione a patrimonio della valorizzazione dell'immobile entro sette anni;

- cauzione definitiva e polizze assicurative: dovranno essere presentate:
  - I. la cauzione definitiva per il periodo di 6 anni dalla sottoscrizione, per importo pari al 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresa la corretta esecuzione degli interventi;
  - II. polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice al fine di garantire:

- . prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore a 2.000.000,00 euro (duemilioni);
  - a. per tutta la durata del contratto, le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all'interno degli immobili oggetto di contratto, esonerando l'Amministrazione comunale da qualunque obbligo e responsabilità, nei confronti di terzi, dipendenti e/o operatori presenti a qualsiasi titolo, per qualsiasi danno che potrebbe loro derivare, così come nei confronti di terzi, per massimale di 5.000.000,00 di euro.
  - b. ultimati i lavori, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile rifunzionalizzato con massimale non inferiore a euro 3.000.000,00
- previsione di clausole espresse di risoluzione nel caso di mancato inizio o completamento dei lavori:
  - mancato reperimento dei fondi: “Qualora l'aggiudicatario non riesca a reperire i fondi necessari per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione nell'”Ex stalla sociale” è prevista la risoluzione del contratto calcolando il valore del canone come da perizia del Responsabile e compensando tutto o parte dello stesso con il valore residuo, certificato dal Responsabile del Servizio, alla data di conclusione del contratto, della fornitura di arredi e attrezzature che saranno acquisite dall'Ente”;
  - mancato completamento dei lavori: “Qualora l'aggiudicatario non riesca a completare le opere previste prevedendo una compensazione tra l'importo effettivamente investito, certificato dal Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica, e il canone da versare (come quantificato nella tabella “Quantificazione canoni di locazione” sopra riportata) considerato il periodo di godimento degli immobili, con un eventuale riequilibrio con pagamento del canone, purché senza oneri a carico del Comune”;
- previsione di clausole particolari:
  - fissazione di termini: “il termine per l'inizio dei lavori in tre anni dall'aggiudicazione e la loro conclusione entro i cinque anni dalla sottoscrizione del contratto, eventualmente prorogabili di uno;”
  - modifiche del contratto: “Ogni modifica del contratto e, nella fattispecie, una significativa diminuzione dell'importo dei lavori (10% dell'importo dell'investimento)

si rispecchia nella riduzione della compensazione, e, quindi, che la stessa potrà essere riequilibrata con il pagamento del canone o con la decurtazione del periodo di godimento;”

- beneficio comunità locale: “Il conduttore si impegna a garantire di garantire ai residenti del Comune di Charvensod un canale preferenziale per la fruizione dei servizi che verranno offerti nelle strutture indicate, in modo da assicurare che la comunità locale possa trarre il massimo beneficio dalle attività che verranno svolte;”
- pubblicità relativa alla procedura estesa mediante richiesta di pubblicazione sugli albi pretori e sui siti istituzionali dei Comuni, della Regione autonoma Valle d’Aosta/ Vallée d’Aoste, della Camera valdostana delle imprese e delle professioni/ Chambre valdôtaine des entreprises et des activités libérales, con una diffusione del bando e dei documenti allegati estesa a tutto il territorio regionale, nonché mediante pubblicazione di un avviso recante gli estremi della procedura su un quotidiano a rilevanza regionale e su due periodici a rilevanza regionale;

#### Considerato che:

- gli interventi a favore delle persone con disabilità ed in situazione di fragilità e dei relativi caregiver sono essenziali sia ai fini di una forte attenzione alla prevenzione sia per rispondere alle istanze della comunità locale;
- nell’ambito delle attività di interesse generale per la collettività, assumono particolare rilievo gli interventi ed i servizi sociali, ai sensi dell’articolo 1, comi 1 e 2, della legge 8 novembre 2000, n. 328 e ss.mm.ii. e gli interventi, le prestazioni e i servizi di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104 e alla legge 22 giugno 2016, n. 112;
- il Comune di Charvensod da tempo impegnato ed attivo nelle politiche sociali e nei servizi alla persona, ha sviluppato numerose iniziative, definendo obiettivi strategici e finalità da perseguire attraverso le attività da realizzare;
- sussiste un rilevante interesse pubblico a che le strutture siano utilizzate;
- la proposta prevede che, a titolo di pagamento del canone, vengano effettuate opere di riqualificazione della struttura denominata “ex stalla sociale” e vengano arredate entrambe le strutture (“Ex stalla sociale” e “Charmaisod”). Lavori e arredi resteranno, al termine del contratto, nella piena disponibilità dell’amministrazione, senza che il contraente possa avanzare alcuna pretesa relativa a restituzioni e/o rimborsi di qualsiasi genere;
- tutte le spese di gestione delle strutture, nessuna esclusa, saranno a carico del soggetto affidatario, oltre agli oneri per le manutenzioni ordinarie necessarie, senza che alcun costo sia a carico del Comune di Charvensod, ente proprietario delle strutture;

- i canoni di locazione saranno soggetti ad IVA, che dovrà essere versata al Comune;
- la stipula di un contratto di locazione con valorizzazione degli immobili rispetta il generale principio della redditività immobiliare;
- la presente procedura, che non consiste nell'affidamento di un servizio in appalto a fronte di un corrispettivo, è finalizzata ad attivare una collaborazione funzionale alla cura degli interessi pubblici declinati negli atti della presente procedura.
- i requisiti di partecipazione, pertanto, sono stati fissati nel rispetto dei principi di proporzionalità e di ragionevolezza connessi con l'oggetto e le finalità dell'avviso.

#### Preso atto che

- l'Amministrazione, in ragione del valore degli interventi e della portata sociale della proposta di locazione con valorizzazione, ritiene congruo fissare la durata massima in anni 24, da porre a base di gara; durata nella quale, considerando una durata contrattuale base di anni sei, è compreso il primo rinnovo di cui agli artt. 29 L.392/78, nonché ulteriori due rinnovi successivi, con canone pagato anticipatamente per anni 23 e mesi sette e fatto salvo l'obbligo di pagamento del canone per le mensilità successive e, quindi dall'ottavo mese del ventitreesimo anno sino al ventiquattresimo anno.

Tale durata è stata determinata, considerando che la proposta che ha dato avvio al presente avviso prevede un costo, a carico del conduttore, per arredi e opere di riqualificazione, pari a complessivi euro 331.590,89 oltre IVA e che tale importo, rapportato ad un canone di locazione per entrambe le strutture pari ad euro 15.960,00 annui, corrisposto a decorrere dal pieno utilizzo delle strutture da eseguirsi entro e non oltre il sesto anno dalla data di stipula del contratto.

Fino al termine di esecuzione degli interventi di riqualificazione, che dovranno essere ultimati entro e non oltre il sesto anno dalla stipula del contratto, il conduttore dovrà corrispondere un canone pari ad euro 5.880,00 per la struttura "Charmaisod", ed euro 1.008,00 per la struttura "ex stalla sociale", per un totale di euro 6.888,00 (oltre IVA se dovuta) e non saranno prese in considerazioni offerte al ribasso.

Sulla base dell'importo offerto nella proposta una volta eseguite opere verrà considerato anticipatamente pagato il canone per anni 23 e mesi sette.

#### Stante che:

- il Responsabile del Servizio Edilizia pubblica ha:
  1. quantificato il valore locativo delle due strutture da porre a base di gara nell'importo di euro 15.960,00 annui, una volta che il contratto sarà a regime, da corrispondersi a decorrere dall' ultimazione delle opere di riqualificazione dell'alloggio "ex stalla sociale" (di cui euro 5.880,00 per la struttura "Charmaisod" ed euro 10.080,00 per la struttura "ex stalla sociale"),

2. verificato la fattibilità, sotto il profilo urbanistico, dell'intervento di riqualificazione oggetto della proposta e ha valutato congrui i costi indicati dall'associazione che ha formulato la proposta;

Osservato che:

- l'assegnazione non può che avvenire a seguito di un procedimento di evidenza pubblica mediante gara aperta ai sensi delle seguenti disposizioni:
- l'art. 3 del R.D. n. 2240/1923 (Nuove disposizioni sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato) prevede che *«i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata»*;
- l'art. 37, comma 1 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 827/1924) stabilisce che *«Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti»* (art. 37 comma 1).
- l'art. 73 lettera c) R.D. 827/1924 prevede che l'asta si tenga per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara e tale modalità è ritenuta quella più idonea, nel caso di specie, per lo svolgimento della procedura;
- l'art. 13 del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) ad oggi prevede che “Le disposizioni del Codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto”;

\*\*\*

**Tutto ciò premesso, il Comune di Charvensod**

**rende noto**

- che la Associazione Tutti Uniti per Ylenia, avente sede in Aosta via Vittorio Avondo n. 8, ha presentato da ultimo in data 30 maggio 2025, con nota protocollo ingresso 3930, istanza per la concessione in locazione con valorizzazione, dei seguenti immobili
  - a. “Maison Anselmet”, sita in Località Capoluogo che negli anni passati era utilizzata come sede di varie associazioni e, negli anni 2021/2022, è stata oggetto di una complessa riqualificazione utilizzando i fondi statali inerenti la riqualificazione energetica che, a seguito dei lavori sopra descritti, è stata rinominata “Charmaisod”;
  - b. complesso “ex stalla sociale” sita in località Vachortaz;come meglio identificate nelle planimetrie che si allegano (All. 7);

- che nella proposta posta a base di gara, il pagamento del canone nell'ambito della proposta, verrà effettuato mediante valorizzazione degli immobili, per un importo totale di € 331.590,89, oltre iva, comprensivo di oneri di progettazione e DL e che, in particolare, gli interventi oggetto della proposta saranno i seguenti:
  - fornitura ed arredo completo della struttura "Charmaisod";
  - ristrutturazione ed arredo della struttura denominata "ex stalla sociale" (All. 8A e 8B);
  - che la fornitura degli arredi per le due strutture, pur costituendo obbligo per l'operatore, non verrà computata ai fini della valorizzazione degli immobili;
- che a fronte degli interventi indicati a base di gara, il canone di locazione, indicato anch'esso a base gara, si intenderà compensato per la durata di anni 23 e mesi sette come di seguito specificato, fatta salva clausola particolare espressa:
 

A. la scadenza del pagamento del canone è correlata alla verifica da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica degli stati di avanzamento dei lavori di valorizzazione parziale degli immobili e che, pertanto, sulla base della proposta formulata a base di gara, la prima contabilizzazione del canone avverrà durante il quarto anno di locazione, la seconda entro il quinto e il saldo nel sesto anno, fatta salva la proroga di un anno che comporterebbe lo slittamento dell'ultima compensazione di un anno come di seguito riportato:

#### Pagamento canoni tramite compensazioni

Periodo	Importo	Scadenza
Canone complessivo per 3 anni e sei mesi	24.108,00 €	entro il 31/12/(X+4)
Canone complessivo per 1 anno e sei mesi	10.332,00 €	entro il 31/12/(X+5)
Canone complessivo per 18 anni e sette mesi	296.856,00 €	entro il 31/12/(X+6) salvo proroga entro il 31/12/(X+7)

B – Il conteggio di cui sopra fornisce esclusivamente esempio di come sono stati calendarizzati gli obblighi di versamento dei canoni, sulla base della proposta posta a base di gara. A seguito dell'aggiudicazione, sulla base dello stesso metodo di calcolo, verranno definite le modalità di pagamento dei canoni una volta esaurita la compensazione.

Si precisa che, indipendentemente dalla compensazione degli investimenti, l'IVA sui canoni di locazione, dovrà essere versata dall'operatore al Comune, in relazione alla fatturazione da parte dell'ente dei canoni.

- sarà possibile, da parte degli operatori, formulare proposte migliorative, a norma del presente avviso, ponendo a base dell'offerta il valore dell'investimento, pari ad euro € 331.590,89, che non sarà soggetto a rialzo e il valore del canone di locazione annua pari ad euro 15.960,00, rispetto al quale è ammessa offerta esclusivamente in rialzo.

## Art. 1 – Finalità dell'avviso e inquadramento giuridico

La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 13 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la stipula di un contratto di locazione con valorizzazione, con finalità sociali e finalizzata alla stipula di un contratto attivo per l'ente.

Sono, comunque, fatte salve le disposizioni del D.lgs 36/2023 richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura.

La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni dei beni immobili oggetto di contratto.

Il presente avviso è finalizzato ad individuare, attraverso la presente procedura selettiva pubblica, un soggetto con il quale stipulare un contratto di locazione con valorizzazione, a fronte della realizzazione, da parte dello stesso, della realizzazione delle opere di riqualificazione della "ex stalla sociale" e della fornitura degli arredi delle due strutture al fine del loro utilizzo, oltre alla programmazione delle attività e di gestione delle strutture, nonché all'assunzione, da parte dell'operatore, dei costi gestionali tutti, come meglio individuati nel presente avviso e nella bozza di contratto allegata (All.9).

## Art. 2 – Oggetto e durata del contratto

2.1. Oggetto del contratto saranno la locazione con valorizzazione parziale degli immobili:

- "Maison Anselmet", sita in Località Capoluogo che negli anni passati era utilizzata come sede di varie associazioni e, negli anni 2021/2022, è stata oggetto di una complessa riqualificazione utilizzando i fondi statali inerenti la riqualificazione energetica che, a seguito dei lavori sopra descritti, è stata rinominata "Charmaisod", priva di arredi;
- il complesso "Ex stalla sociale" sita in località Vachortaz da riqualificare e priva di arredi;

Le unità immobiliari, rappresentate nelle planimetrie allegate al presente atto, risultano meglio identificate catastalmente:

- quanto alla struttura denominata "Charmaisod" foglio 10 mappale 574 sub.12 All.7A
- quanto alla struttura denominata "Ex stalla sociale" al foglio 9 mappale 693, in tutti i subalterni (all.7B);

I beni saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Ogni opera edile o impiantistica interferente e/o allacciata agli impianti esistenti, salva l'acquisizione della necessaria autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'amministrazione Comunale con apposito atto.

Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (a titolo esemplificativo per la spesa elettrica, idrica, di riscaldamento, telefonica o linea dati) verranno intestate, sin dalla stipula del contratto, al soggetto affidatario.

2.2. A carico dell'operatore saranno, altresì, i costi e gli eventuali oneri di accatastamento e l'ottenimento dell'agibilità ed ogni altra autorizzazione necessaria all'utilizzo proposto.

2.3. L'affidatario dovrà sostenere gli oneri per le manutenzioni ordinarie senza nulla pretendere nei confronti del Comune di Charvensod, farsi carico dei costi di gestione, pulizia e custodia delle strutture, ivi comprese le pertinenziali aree esterne, nonché delle utenze tutte necessarie per l'utilizzo delle strutture (fornitura dell'energia elettrica, riscaldamento, l'acqua, utenze telefoniche o di connettività internet), nonché di tutte le imposte, costi e tasse relativi alla gestione delle strutture (a titolo esemplificativo TARI) a far data dall'immissione in possesso come risultante da apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti;

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione con valorizzazione successivamente stipulato, dalle norme, regolamenti, disposizioni, in esso richiamate e dalla documentazione di offerta fornita dall'operatore selezionato.

Tutta la documentazione per la partecipazione all'asta è disponibile ai link sotto indicati:

sul sito istituzionale:

[https://www.comune.charvensod.ao.it/tipi\\_notizia/Avvisi/](https://www.comune.charvensod.ao.it/tipi_notizia/Avvisi/)

In Amministrazione trasparente del Comune di Charvensod, nella sezione bandi di gara:

<https://trasparenza.partout.it/enti/Charvensod/bandi-gara>

nell'Albo pretorio on line del Comune di Charvensod:

<https://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/saturnweb/home.aspx?ce=chrnsd211>

2.4. Il contratto di locazione con valorizzazione avrà durata complessiva di anni 24, già comprensiva della durata base di anni 6 (sei) con rinnovi successivi, fino al massimo di anni 24. Non sarà ammesso ulteriore rinnovo tacito.

Il contratto, infatti, s'intende sin d'ora disdettato alla scadenza del 24 esimo anno, senza ulteriori comunicazioni;

E' esclusa sin d'ora ogni indennità di avviamento in favore del conduttore.

Art. 3 – Stato degli immobili

L'assegnazione in locazione con valorizzazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato, senza responsabilità a carico del Comune di Charvensod. Gli immobili verranno locati nello stato manutentivo sussistente

al momento della pubblicazione dell'avviso, accettato dall'offerente previo sopralluogo obbligatorio.

Saranno a carico del soggetto aggiudicatario i costi per gli arredi e per le opere di riqualificazione, così come indicate in sede di formulazione dell'offerta.

Il soggetto contraente si farà carico della manutenzione ordinaria degli immobili, per tutta la durata del rapporto giuridico, oltre che dei costi, delle utenze e delle imposte connesse alle attività eseguite negli immobili oggetto di contratto, nessuna esclusa.

Rimarranno a carico dell'affidatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso cui saranno destinati gli immobili oggetto di contratto.

\*\*\*\*\*

### **Modalità di svolgimento della procedura di selezione.**

#### Art. 4 – Requisiti di partecipazione

4.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 5.3.1 del presente Avviso.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

4.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

4.3 La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi.

4.4. Sono ammessi a partecipare alla procedura selettiva i soggetti in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale

- a) assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023, analogicamente applicato alla presente procedura in quanto compatibile, e di ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) regolarità nei versamenti contributivi e previdenziali nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti;

- c) non essere in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente;
- d) dichiarazione di conoscenza e di impegno ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della Legge 13 agosto 2010, n.136 e successive modifiche;
- e) insussistenza di cause di inconferibilità e di incompatibilità rispetto al D.Lgs. 39/2013 a carico del Legale rappresentante e degli associati con poteri decisionali
- f) realizzazione di un sopralluogo presso le strutture, messe a disposizione dal Comune, al fine di accertare le condizioni manutentive e di acquisire tutti gli elementi tecnici e oggettivi necessari per la formulazione della propria proposta di adesione, da concordare con l'ufficio tecnico edilizia pubblica tel 0165/279740 o 0165/279741 o inviando una mail [info@comune.charvensod.ao.it](mailto:info@comune.charvensod.ao.it) indicando nell'oggetto la richiesta di sopralluogo ai fini della partecipazione alla per la locazione con valorizzazione.

4.5. I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata del contratto.

5. Termine per la presentazione delle domande.

5.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato contenente la documentazione indicata al punto 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 entro il termine perentorio del **giorno 12 novembre 2025, ore 12:00.**

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, restando la responsabilità della consegna a rischio del mittente.

La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato.

Si precisa che l'Ufficio protocollo del Comune è aperto da lunedì a venerdì nei seguenti orari 8.30 - 13.00.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

Dopo la chiusura del termine per la ricezione delle domande, il Responsabile del procedimento con l'assistenza della Commissione verificherà, in seduta pubblica, la regolarità formale delle domande presentate e delle relative autodichiarazioni rese dai soggetti interessati.

Quindi la Commissione procederà alla valutazione delle proposte progettuali delle domande ammesse quanto a requisiti secondo i criteri di seguito stabiliti.

L'apertura delle buste contenenti la domanda di partecipazione avverrà in seduta pubblica; la valutazione delle proposte progettuali in seduta riservata.

Data e ora della seduta pubblica saranno comunicati a tutti i partecipanti tramite Pec o mail.

## **RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA**

Termine ultimo presentazione offerte	12 novembre 2025 ore 12:00
Termine ultimo inoltro quesiti	40 giorni prima della scadenza presentazione delle offerte 2025
Termine ultimo risposte quesiti	20 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte

5.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

L'Amministrazione Comunale non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo.

Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione; quindi, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

5.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla "Avviso per la locazione di valorizzazione parziale di due immobili di proprietà comunale a scopi sociali e di inclusione" - Lotto unico" e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

**NOTA BENE:**

In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- una busta con dicitura "B – Proposta Progettuale – Lotto Unico";
- una busta con dicitura "C – Offerta Economica– Lotto Unico";

### **5.3.1 Contenuto BUSTA A**

Nella BUSTA A - "Documentazione Amministrativa" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- a) domanda di partecipazione (All. 1) alla procedura oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00 in conformità all'Allegato II, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:
  - i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
  - i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - la dichiarazione di autorizzare il Comune, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L.R. n.19/2007 o della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura, con espressa indicazione delle parti coperte da segreto tecnico/commerciale e le motivazioni puntuali sulle ragioni della mancata ostensibilità delle stesse;
- b) l'autocertificazione di bene conoscere lo stato dei luoghi oggetto di avviso, avendo effettuato lo specifico sopralluogo richiesto per la partecipazione alla gara, e, di accettare gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (All. 10);
- c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'All. 2, rilasciata ai sensi

e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
  - di accettare il contenuto dei documenti di gara
- d) dichiarazione di impegno, in conformità all'All. 3, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

**NOTA BENE:**

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

**5.3.2. Contenuto Busta B**

La Busta B "Proposta Progettuale – Lotto Unico" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) Relazione Tecnico-Illustrativa, articolata in
  - 1) indicazione puntuale degli arredi da fornire presso le due strutture, con il relativo inventario;
  - 2) predisposizione di un progetto per le opere di riqualificazione, con cronoprogramma e indicazione delle migliorie proposte;
- b) proposte gestionali;
- c) l'apertura e la chiusura, la vigilanza sulla sicurezza;
- d) elaborati progettuali ed elenco analitico degli arredi, con indicazione delle migliorie offerte proposte.

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, a pena di esclusione.

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale (All. 4), da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale

(in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

L'elaborato dovrà essere redatto in massimo 5 pagine formato A4 (10 facciate), escluse intestazione ed allegati e dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante.

La proposta progettuale dovrà essere elaborata tenendo conto delle condizioni contenute nel presente avviso.

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà essere debitamente sottoscritta.

### **5.3.3. Contenuto Busta C**

La Busta C "Offerta Economica. Lotto Unico" dovrà contenere:

a) a pena di esclusione, il Format di cui all'All. 5 "Offerta Economica", da compilare in tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione):

- il Canone annuo - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto per la locazione, che, a pena di esclusione, **non dovrà essere inferiore all'importo di euro 15.960,00**, fermo restando l'abbattimento proporzionale per il periodo di godimento parziale dei beni, precedente all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione;
- indicazione del valore delle migliorie, il cui costo rimarrà interamente a carico del conduttore;

#### **NOTA BENE:**

i canoni di locazione sono soggetti all'aliquota IVA del 22% e che la stessa (l'IVA) dovuta dovrà essere pagata dal conduttore al Comune in occasione dell'emissione delle fatture dei canoni di locazione in aderenza alle previsioni del presente atto in quanto esclusa dagli accordi di compensazione

- l'impegno a eseguire le opere fino all'ammontare di € 331.590,89 (trecentotrentunomilacinquecentonovanta/89), IVA esclusa (da versare), oltre alle migliorie offerte in sede di gara, il cui costo dovrà essere indicato nella sola busta C) e rimarrà in via esclusiva a carico dell'operatore e non potrà contribuire al pagamento del canone;
- l'impegno ad arredare e attrezzare i locali di entrambi gli edifici per l'uso proposto con costo che rimarrà in via esclusiva a carico dell'operatore e non potrà contribuire al pagamento del canone;
- l'impegno a versare l'IVA sull'importo dei canoni oggetto di compensazione, in occasione dell'emissione delle fatture, in aderenza alla tempistica che verrà stabilita a seguito dell'aggiudicazione;

- l'impegno a versare, una volta raggiunto l'importo di compensazione (€ 331.590,89 (trecentotrentunomilacinquecentonovanta/89), IVA esclusa (da versare), il canone offerto per la restante durata del contratto, maggiorato dell'IVA.

L'offerta (All. 5) dovrà essere debitamente sottoscritta dal legale rappresentante.

- b) scheda di dettaglio costi, ricavi, investimenti e migliorie (All. 6 – Scheda riepilogativa), compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economica (Canone) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 6.2 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto.

#### **NOTA BENE:**

Sotto il profilo fiscale si precisa i canoni di locazione sono soggetti all'aliquota IVA del 22% e che l'Imposta dovrà essere pagata dal conduttore al Comune in occasione dell'emissione delle fatture dei canoni di locazione in quanto esclusa dagli accordi di compensazione.

#### **5.4. SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Ad eccezione di quanto previsto "a pena di esclusione", per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancante, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecnico-illustrativa ed economica non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato determinerà l'esclusione dell'operatore.

#### **6. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

La locazione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	Ipotesi di ristrutturazione/riqualificazione e riuso	Proposta progettuale	P1 = 45	70
	2)	Finalità sociali	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	Migliorie	Migliorie offerte in aggiunta ai lavori a base gara	P3=10	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	Canone	Offerta Economica	P4 = 30	30

#### 6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della Commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione.

Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai Commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

Ogni elemento di valutazione sarà misurato secondo i seguenti criteri motivazionali:

VALUTAZIONE	GIUDIZIO	COEFFICIENTE DI QUALITÀ V (A) ASSEGNATO
Ottimo	<p>Proposta ben strutturata sviluppata in modo chiaro, preciso ed approfondito, in relazione al criterio di valutazione.</p> <p>Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente.</p> <p>La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e i particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato.</p> <p>La relazione illustra con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenzia le eccellenti caratteristiche di offerta.</p>	Da 0,81 a 1,00
Buono	<p>Proposta adeguata e sviluppata senza particolari approfondimenti ma comunque idonea a consentire alla Commissione di valutare la stessa in relazione al criterio di valutazione.</p> <p>Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta; buona efficienza e/o efficacia della proposta.</p> <p>I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.</p>	Da 0,61 a 0,80
Adeguito	<p>Proposta accettabile ma poco strutturata in relazione ai criteri di valutazione.</p> <p>Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto all'oggetto della concessione.</p> <p>I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari.</p>	Da 0,41 a 0,60
Parzialmente adeguato	<p>Proposta parzialmente adeguata in relazione ai criteri di valutazione</p> <p>Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata, contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto all'oggetto della concessione.</p> <p>I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.</p>	Da 0,21 a 0,40
Non adeguato	<p>Proposta carente, generica ed inadeguata in relazione ai criteri di valutazione.</p> <p>Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto all'oggetto della procedura.</p> <p>I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante</p>	Da 0,00 a 0,20

	non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi	
--	---	--

## 6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Fermo il valore degli investimenti a carico del conduttore, che non potrà essere inferiore a euro 331.590,89, IVA esclusa, per l'attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considereranno offerte **in rialzo rispetto al valore posto a base di gara di 15.960,00 annui**, corrisposto a decorrere dal pieno utilizzo delle strutture da eseguirsi entro e non oltre il sesto anno dalla data di stipula del contratto.

### **NOTA BENE:**

**il canone provvisorio, da corrispondere dal momento della stipula del contratto e fino al termine di esecuzione degli interventi di riqualificazione, che dovranno essere ultimati entro e non oltre il sesto anno dalla stipula, sarà ricalcolato, in ragione del parziale uso degli immobili proporzionalmente. Il criterio di proporzione sarà il seguente:**

**15.960,00: 6.888,00 = canone di aggiudicazione: X**

**Anche il canone provvisorio sarà assoggettato ad IVA al 22% e l'IVA dovrà essere versato al comune e non potrà in nessun caso essere compensata.**

Il punteggio verrà attribuito proporzionalmente fra i vari concorrenti, rispetto al valore offerto a base di gara a regime (di 15.960,00 annui) **al RIALZO.**

Rialzo:

$$\text{Punteggio} = (\text{Po} * \text{PEmax}) : \text{Pmax}$$

Dove

PE max = Punteggio massimo assegnabile

Po = Prezzo offerto dal singolo concorrente

Pmax = Prezzo più elevato offerto.

Pmin = Prezzo a base d'asta

## 7. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

7.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 21 novembre 2025 dalle ore 10:00 presso la sede del Comune, la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 5.4.

Le comunicazioni avverranno agli indirizzi PEC indicati in sede di candidatura.

7.2 La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti e, di seguito attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato nel presente Avviso

7.3 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economica", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e darà lettura dell'Offerta Economica di cui all'All. 5

7.4 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economica secondo quanto indicato nel presente Avviso- Il punteggio sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

7.5. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà offerto il canone più alto.

7.6. Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la determina di aggiudicazione condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

7.7. In caso di unico concorrente: non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata;

7.8 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito istituzionale dell'ente Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7.9. Non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Amministrazione comunale, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

## 8. ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

### 8.1 Elementi di base

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del contratto di locazione con valorizzazione:

I. l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà

convocato per la sottoscrizione del contratto di locazione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula;

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto; in tale evenienza, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

- II. a carico del conduttore verranno posti gli obblighi indicati nel presente avviso e nello schema di contratto allegato;
- III. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 5 anni dalla sottoscrizione del contratto, fatta salva la possibilità di eventuale proroga di un anno, come previsto nel presente avviso, nonché a fornire all'Amministrazione la documentazione attestante gli stati di avanzamento dei lavori, lo stato finale e l'avvenuta ultimazione dei lavori stessi e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, l'agibilità dell'immobile e la scheda tecnica dei materiali impiegati e le lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'eventuale aggiornamento catastale;
- IV. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, nonché l'IMU e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobilabile. Di tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica.
- V. il contraente deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto una cauzione definitiva per il periodo di 6 anni dalla sottoscrizione, per importo pari al 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresa la corretta esecuzione degli interventi;
- VI. Il contraente dovrà inoltre presentare, prima della sottoscrizione del contratto, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da consegnare all'amministrazione Comunale, che dovrà risultare quale soggetto beneficiario, al fine di garantire:
  - c. prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobilabile oggetto di locazione, con massimale non inferiore a 2.000.000,00 euro (duemilioni);
  - d. per tutta la durata del contratto, le polizze assicurative obbligatorie per legge, in

ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all'interno degli immobili oggetto di contratto, esonerando l'Amministrazione comunale da qualunque obbligo e responsabilità, nei confronti di terzi, dipendenti e/o operatori presenti a qualsiasi titolo, per qualsiasi danno che potrebbe loro derivare, così come nei confronti di terzi, per massimale di 5.000.000,00 di euro;

- e. contestualmente alla presentazione dello stato finale dei lavori e per tutta la residua durata della locazione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile rifunzionalizzato con massimale non inferiore a euro 3.000.000,00.

Il conduttore, è tenuto ogni anno a presentare la ricevuta quietanzata del versamento del premio delle polizze sopra indicate fino alla scadenza del contratto.

La violazione degli obblighi a carico del Conduttore connessi alla mancata stipula delle polizze assicurative o della trasmissione delle quietanze, comporta la risoluzione ipso iure del contratto.

## 8.2 – Conduzione e gestione delle unità immobiliari

Sono a carico del conduttore:

- tutti gli obblighi previsti nel contratto, nonché il rispetto del progetto presentato in sede di offerta per fornitura di arredi e realizzazione di opere di riqualificazione;
- la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso;
- le autorizzazioni, licenze, nulla osta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l'attività per cui le unità immobiliari sono locate;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi);
- la custodia e la pulizia dei locali e delle aree ad essi pertinenti;
- le spese per l'energia elettrica, la fornitura d'acqua, il riscaldamento, le utenze telefoniche o per connessione internet e, comunque per tutte le utenze, imposte e tasse relative agli immobili oggetto di contratto;
- i costi di gestione dell'attività.

## 8.3 – Destinazione d'uso e divieti

Le unità immobiliari dovranno avere una destinazione finalizzata alla solidarietà e all'inclusione sociale, destinazione che dovrà essere mantenuta tale per tutto il periodo contrattuale.

All'affidatario spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque

denominato, necessario alla destinazione del bene all'attività da svolgere, tenendo indenne l'amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

#### 8.4 – Responsabilità

La locazione delle unità immobiliari, trasferendo all'affidatario la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo all'affidatario stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 C.C..

L'affidatario dovrà stipulare, per tutta la durata del contratto, apposite polizze descritte sopra descritte.

#### 8.5 – Riconsegna

Alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà restituire al Comune di Charvensod gli arredi forniti e le unità immobiliari libere e nella loro integrità, riconsegnando gli immobili e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare gli immobili nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

Il Conduttore non potrà pretendere alcunché per le opere realizzate nelle unità immobiliari.

Il Conduttore non potrà pretendere alcunché per gli arredi e le opere realizzate nelle unità immobiliari, nonché per eventuali migliorie anche qualora espressamente autorizzate dal Comune.

#### 8.6 – Clausole particolari

Il contratto sarà sottoposto alle seguenti clausole:

- il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dall'aggiudicazione e il termine per la conclusione dei lavori è fissato in cinque anni dalla sottoscrizione del contratto, quest'ultimo eventualmente prorogabile di un anno;
- ogni modifica del contratto e, nella fattispecie, una significativa diminuzione dell'importo dei lavori (10% dell'importo dell'investimento) comporterà la riduzione della compensazione, e, quindi, che la stessa possa essere riequilibrata con il pagamento del canone o con la decurtazione del periodo di godimento;
- il conduttore si impegna a garantire ai residenti del Comune di Charvensod un canale preferenziale per la fruizione dei servizi che verranno offerti nelle strutture indicate, in modo da assicurare che la comunità locale possa trarre il massimo beneficio dalle attività che verranno svolte.

#### 8.7 – Clausole espresse di risoluzione nel caso di mancato inizio o completamento dei lavori:

Il contratto sarà sottoposto alle seguenti clausole risolutive:

- qualora l'aggiudicatario non riesca a reperire i fondi necessari per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione del "complesso ex stalla sociale" è prevista la risoluzione del contratto calcolando il valore del canone come da perizia del Responsabile, aggiornata a seguito dell'offerta, e compensando tutto o parte dello stesso con il valore residuo, certificato dal Responsabile del Servizio, alla data di conclusione del contratto, della fornitura di arredi e attrezzature che saranno acquisite dall'Ente;
- nel caso il conduttore non riesca a completare le opere previste, verrà effettuata una compensazione tra l'importo effettivamente investito, certificato dal Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica, e il canone di aggiudicazione considerato il periodo di godimento degli immobili, con un eventuale riequilibrio con pagamento del canone, oltre l'IVA da versare, purchè senza oneri a carico del Comune;

#### 8.8 – Risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore

Fermo quanto previsto dal punto precedente, nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento o recesso da parte del conduttore, lo stesso non avrà diritto ad alcun rimborso per le forniture di arredi, le opere e le migliorie effettuate, anche qualora non sia stato utilizzato il periodo di utilizzazione degli immobili nella sua interezza, neppure sotto il profilo di arricchimento senza causa e le opere resteranno in piena proprietà dell'amministrazione;

### 9. INFORMATIVA TUTELA DEI DATI PERSONALI

9.1. Il trattamento dei dati trasmessi dagli Operatori si svolge, conformemente alle disposizioni del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come integrato e modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018, n. 101 e del Regolamento (UE) 2016/679 sulla tutela dei dati personali, per le finalità connesse e conseguenti all'espletamento della procedura e del successivo rapporto contrattuale.

Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Charvensod. PEC: protocollo@pec.comune.charvensod.ao.it

Il Responsabile della Protezione dei Dati del Comune di Charvensod, è il dott. Ivano Pecis:

E-mail: ivano.pecis@ip-privacy.it. PEC: ipartners@pec.it.

### 10. ULTERIORI INFORMAZIONI

10. È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti inviati tramite mail all'amministrazione Comunale al seguente indirizzo [j.grosjacques@comune.charvensod.ao.it](mailto:j.grosjacques@comune.charvensod.ao.it) e all'indirizzo: [segreteria@comune.charvensod.ao.it](mailto:segreteria@comune.charvensod.ao.it)

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana o francese.

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile almeno 40 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, vengono pubblicate sul

portale "Amministrazione trasparente" dell'amministrazione Comunale, sezione "Bandi e avvisi".

La risposta ai quesiti non costituisce consulenza ai fini della corretta partecipazione alla procedura, restando in capo al concorrente la corretta valutazione sulle modalità di partecipazione.

Il Responsabile del procedimento

Dott.ssa Jeannette Pia Grosjacques

Allegato 1 domanda di partecipazione

Allegato 2 dichiarazione sostitutiva di certificazione

Allegato 3 dichiarazione di impegno

Allegato 4 proposta progettuale

Allegato 5 offerta economica

Allegato 6 scheda riepilogativa

Allegato 7 dati catastali e planimetrie:

- 7 A Charmaisod
- 7 B Ex Stalla sociale;

Allegato 8 proposta posta a base di gara:

- 8 A SOLADZO\_estratto avviso
- 8 B\_Computo riquarif Ex Stalla;

Allegato 9 schema di contratto

Allegato 10 dichiarazione conoscenza stato dei luoghi