



COMMUNE DE
COMUNE DI
ETROUBLES

RÉGION AUTONOME
VALLÉE D'AOSTE
REGIONE AUTONOMA
VALLE D'AOSTA

1, rue de La Tour
11014 Etroubles
Aosta, Italia
tel. +39 0165 789101
fax +39 0165 789102
www.comune.etroubles.ao.it
info@comune.etroubles.ao.it
P.Iva - C.Fisc. 00101220077

AVVISO PER PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI TUTTI I BENI MOBILI E IMMOBILI COSTITUENTI BAR PICCOLA RISTORAZIONE UBICATO PRESSO IL CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE COMUNALE SITO IN RUE DES VERGERS, CENSITO IN CATASTO DEL COMUNE DI ETROUBLES AL FG. 17 MAPPALE N. 835.

DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

Stazione appaltante	Comune di Etroubles
Natura dell’avviso	Avviso pubblico
Natura della Procedura	Pubblicazione ai sensi del regio decreto del 18/11/1923 - N. 2440 e RD di attuazione 827/1924
Termine di ricezione candidature	01/10/2026
Termine richiesta di chiarimenti	28/09/2026
Modalità di affidamento	offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto prezzo qualità
Responsabile Unico del Procedimento	Dott.ssa D’Anna Eloisa Donatella
Indirizzo profilo informatico	info@comune.etroubles.ao.it
Indirizzo posta elettronica	protocollo@pec.comune.etroubles.ao.it

ART. 1 - FINALITÀ DELL’AVVISO E INQUADRAMENTO GIURIDICO.

La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell’art 12 comma 2 lettera e) 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.

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 delle strutture, nonché all’assunzione, da parte del gestore, dei costi gestionali tutti e degli obblighi di custodia e manutenzione come meglio individuati nel presente avviso e nel capitolato allegato.

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO.

Premessa

Il presente avviso è emanato in attuazione della deliberazione giunta comunale n 39 del 27/08/2026 e in conformità con la normativa vigente in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L'Amministrazione Comunale, in linea con i propri obiettivi strategici, intende promuovere la rigenerazione urbana e la qualificazione del patrimonio pubblico quale leva di sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, nonché strumento per attrarre investimenti e promuovere iniziative imprenditoriali a beneficio della collettività.

La procedura è finalizzata a selezionare, tramite gara ad evidenza pubblica, un operatore economico a cui affidare in locazione l'immobile di proprietà comunale per garantirne l'utilizzo, promuovendo lo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio.

Art. 3 - Oggetto della Locazione

3.1. Costituisce oggetto della presente procedura la locazione del fabbricato di proprietà comunale sito in Comune di Etroubles, identificato catastalmente al **Foglio 17, Mappale 835 destinato a Bar piccola ristorazione ed ubicato presso il centro polivalente.**

L'immobile è locato "a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", comprensivo delle aree verdi esterne adibite a parco giochi per bambini.

In particolare le aree, site al piano terreno comprendono un ampio ingresso che consente l'accesso al locale bar di 101,68 mq. con retrostante vano cottura di 12,39 mq. e dispensa di mq.4,25. Il locale è inoltre servito da tre servizi igienici, con relativo antibagno, di cui uno per il personale e di altri due per uso pubblico, di cui uno accessibile ai disabili. Sono altresì presenti un locale caldaia e un'area esterna, nonché mobilio, attrezzatura e strumenti come da inventario.

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il concorrente dichiara di conoscere approfonditamente anche a seguito del sopralluogo. preventivo obbligatorio con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

Art. 4 - Finalità della Locazione

La locazione ha come obiettivo di garantire una adeguata qualità del servizio al cliente, la sostenibilità gestionale e organizzativa dei locali, nel rispetto delle prescrizioni e degli obblighi previsti dal capitolato e nonché la più ampia apertura possibile del locale in termini orari e di giorni di apertura.

Il concorrente dovrà presentare una Proposta Progettuale

È ammessa la sublocazione di porzioni dell'immobile per lo svolgimento delle attività previste nella Proposta Progettuale, previa comunicazione al Locatore.

Art. 5 - Durata della Locazione

La durata della locazione è predeterminata in 6 anni, rinnovabili di altri 6; La locazione non è prorogabile né rinnovabile tacitamente.

Art. 6- Canone di Locazione

Il canone annuo a base d'asta è fissato in **€ 12.000 [dodicimila]**, oltre IVA.

I concorrenti dovranno presentare un'offerta economica esclusivamente in aumento rispetto a tale importo. Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta, a pena di esclusione.

A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Art. 7 – Obblighi e oneri a Carico del conduttore

Sono a totale carico del conduttore tutti gli oneri relativi a:

1. La manutenzione ordinaria per tutta la durata del contratto, come meglio descritti in capitolato, art 9-10;
2. L'ottenimento ed il mantenimento di tutte le autorizzazioni, i permessi e le certificazioni necessarie, ed il rispetto delle prescrizioni indicate in capitolato di gara.

Tutti gli interventi, le migliorie e le addizioni realizzate dal conduttore resteranno di proprietà del Comune al termine del rapporto, senza che il locatario possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo o rimborso, salvo diversa determinazione scritta tra le parti. Tale condizione si applica anche in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del conduttore.

Sono, altresì, a carico del conduttore:

- Tutti gli obblighi previsti nel contratto, nonché il rispetto del capitolato di gara e del progetto di gestione e delle migliorie presentato in sede di offerta alla voce "offerta tecnica";
- 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 l'unità immobiliare è concessa in locazione;
- 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 per connessione internet e, comunque per tutte le utenze, imposte e tasse relative agli immobili oggetto di contratto;

La locazione dell'unità immobiliare, 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 meglio descritte in capitolato di gara.

Alla scadenza del contratto o, in ipotesi di risoluzione o recesso, il conduttore dovrà restituire al Comune gli arredi forniti e le unità immobiliari libere e nella loro integrità, riconsegnando l'immobile 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.

Nell'ipotesi di recesso da parte del conduttore, lo stesso non avrà diritto ad alcun rimborso per le forniture di arredi, 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;

Modalità di svolgimento della procedura di selezione.

Art. 8 - Requisiti di Partecipazione

Possono partecipare alla procedura persone fisiche o giuridiche che devono essere in possesso:

Requisiti di ordine generale e professionali:

- 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) Possesso dei requisiti di legge per la somministrazione di alimenti e bevande;
- c) regolarità nei versamenti contributivi e previdenziali nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti;

- d) non essere in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente;
- e) 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;
- f) 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
- g) realizzazione di un sopralluogo presso i locali

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

Requisiti specifici di capacità economico-finanziaria:

- 1. regolarità contributiva e fiscale;
- 2. assenza di protesti e non aver subito procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi cinque anni;
- 3. in aggiunta per le persone giuridiche chiusura in utile dei Bilanci dell'ultimo triennio.

Al momento dell'accettazione della proposta di aggiudicazione dovrà essere presentata idonea documentazione comprovante i requisiti dichiarati nelle autocertificazioni di cui sopra, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Art. 9 – Termine per la presentazione delle domande

Il termine per la presentazione delle domande è fissato alle ore 12.00 del 01/10/2026 all'Ufficio Protocollo del Comune situato in Rue De La Tour n.1, 11014 Etroubles.

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 nelle giornate di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì nei seguenti orari 8:30-12:30 e 13:30-15:00.

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, in giorno da definire che verrà comunicato ai partecipanti, la regolarità formale delle domande presentate e delle relative autodichiarazioni rese dai soggetti interessati.

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

L'apertura delle buste contenenti la documentazione e amministrativa avverrà in seduta pubblica; la valutazione delle proposte tecniche in seduta riservata. Data e ora della seduta pubblica saranno comunicati a tutti i partecipanti tramite PEC o mail.

Art. 10 - Modalità di Presentazione dell'Offerta

La domanda di partecipazione, redatta in bollo, dovrà essere presentata in plico chiuso, che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura, che dovrà essere consegnata entro il termine di presentazione delle domande.

All'esterno il plico deve indicare – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura **“Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione con di immobili di proprietà comunale”**.

L'offerta dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio del **[01 ottobre 2026 ore 12,00]**.
Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere tre buste separate e sigillate:

- **Busta A - Documentazione Amministrativa:** contenente la domanda di partecipazione, le dichiarazioni sui requisiti, e l'attestato di sopralluogo.
- **Busta B - Proposta Progettuale (Offerta Tecnica):** contenente la relazione illustrativa ed il progetto delle eventuali migliorie, e ogni altro documento utile alla valutazione tecnica.
- **Busta C - Offerta Economico:** contenente l'offerta in rialzo del canone annuo

Art. 11 – Scrutinio delle Candidature

Dopo la chiusura del termine per la ricezione delle domande, il Responsabile del procedimento con l'assistenza della Commissione appositamente nominata 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 domande ammesse quanto a requisiti secondo i criteri di seguito stabiliti. L'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa avverrà in seduta pubblica; la valutazione delle proposte progettuali in seduta riservata; in seduta pubblica verranno aperte le offerte economiche e verrà comunicata la graduatoria. Data e ora della seduta pubblica saranno comunicati a tutti i partecipanti tramite PEC o mail.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D.lgs. 36/2023, al quale si rinvia.

In caso di parità di punteggio complessivo, sarà preferita l'offerta che avrà ottenuto il maggior punteggio sulla Proposta Progettuale. In caso di ulteriore parità, si procederà al sorteggio in seduta pubblica

Art. 12 - Criterio di Aggiudicazione e Punteggi

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023. I punteggi massimi attribuibili sono così ripartiti:

Elemento di Valutazione	Punteggio Massimo
A) Proposta Progettuale (Offerta Tecnica)	60 punti
B) Offerta Economica (Canone)	40 punti
TOTALE	100 punti

A) Dettaglio Criteri di Valutazione della Proposta Progettuale (max 60 punti)

Il punteggio tecnico sarà attribuito da un'apposita Commissione Giudicatrice sulla base dei seguenti criteri e sub-criteri di valutazione:

A.1. Qualità funzionale della proposta gestionale, con riferimento agli orari di apertura giornaliera proposti, alle modalità di gestione dell'attività e di sinergia con il territorio, sostenibilità ambientale (impiego di materiali ecocompatibili, riduzione impatto ambientale, gestione sostenibile risorse idriche e rifiuti). (max 40 punti)

A.2 Progetto delle migliorie e relativo piano economico- Valutazione tecnica di lavori migliorativi e/o di fornitura di arredi e/o attrezzature che il concorrente intende effettuare e sostenibilità economica degli interventi proposti, con particolare riferimento alla congruità degli investimenti e alla solidità del piano di gestione. (max punti 20)

B) Attribuzione Punteggio Offerta Economica (max 40 punti)

Il punteggio relativo al canone annuo offerto sarà attribuito mediante la seguente formula lineare:

$$\text{Punteggio Economico} = (\text{Canone Offerto} / \text{Canone Massimo Offerto}) \times 40$$

Art. 13 - Garanzie

- **Garanzia Provvisoria:** Non richiesta;
- **Garanzie Definitive:** L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, è tenuto a costituire un deposito cauzionale definitivo infruttifero di importo pari a tre (3) mensilità del canone annuo di locazione. Oltre al deposito cauzionale, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario Istituto bancario, per un importo pari a 12 mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara. Dovrà inoltre stipulare e mantenere attive per tutta la durata del contratto adeguate **polizze assicurative** (es. RCT/RCO,) a copertura dei rischi connessi all'immobile e alle attività svolte.

Art. 14 - Responsabile del Procedimento e Informazioni

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è la dott.ssa Eloisa Donatella D'Anna. Per informazioni e chiarimenti, è possibile contattare [info@comune.etroubles.ao.it, 0165789101] o inviare quesiti a mezzo PEC entro e non oltre il 28/09/2026].

ART. 15– Regole Applicabili alle Comunicazioni

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

ART. 16 -Trattamento dei dati

13.1. 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 Etroubles.

Le informazioni sul trattamento dei dati personali, previste dall'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, sono consultabili nella sezione Privacy del sito web.

ART. 17 - Richieste di chiarimenti

14.1. È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti inviati tramite mail all'amministrazione Comunale al seguente indirizzo <https://www.comune.etroubles.ao.it>.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile entro il 28/09/2026 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.

ART. 18 – Allegati

Allegato 1 Capitolato di gara

Allegato 2 –Format MODULO 1 "Domanda di partecipazione

Allegato 3 – Format offerta economica

Allegato 4 Format avvenuto sopralluogo

Etroubles, 31/08/2026

Il Responsabile del procedimento
D'Anna Eloisa Donatella