



REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA STRUTTURA ESPROPRIAZIONI,  
VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO E CASA DA GIOCO

**AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ASSUMERE IN  
LOCAZIONE PASSIVA NEL COMUNE DI AOSTA, DA ADIBIRE A LOCALE  
DELL'ISTITUZIONE SCOLASTICA CRIA (CENTRO REGIONALE PER  
L'ISTRUZIONE DEGLI ADULTI).**

L'Amministrazione regionale ricerca in Aosta una unità immobiliare da destinare a sede dell'istituzione scolastica CRIA (Centro Regionale per l'Istruzione degli adulti).

Il presente Avviso è finalizzato a ricevere manifestazioni d'interesse che saranno valutate ai fini della eventuale scelta di locali da assumere in locazione passiva e, in ogni caso, **non è vincolante per la Regione autonoma Valle d'Aosta, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di procedere o non procedere con la locazione.**

La presente indagine di mercato è effettuata in attuazione dei principi di cui agli articoli 1 (Principio del risultato), 2 (Principio della fiducia), 3 (Principio dell'accesso al mercato) del d.lgs. 36/2023 e dell'allegato I.1. al medesimo d.lgs. 36/2023, applicabili ai contratti pubblici c.d. esclusi di cui all'articolo 56 (Appalti esclusi nei settori ordinari), comma 1, lettera e), fra i quali si annoverano anche i contratti pubblici aventi ad oggetto le locazioni passive di immobili ad uso di Pubbliche Amministrazioni.

L'indagine è avviata attraverso la pubblicazione del presente Avviso sul sito istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio del Comune di Aosta e si conclude con la ricezione e la conservazione agli atti delle manifestazioni di interesse pervenute.

La valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute sarà effettuata dai competenti uffici della Struttura Programmazione edilizia e logistica scolastica, Edilizia strutture scolastiche e Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da gioco tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 1, e del canone richiesto per la locazione, la cui congruità sarà in ogni caso valutata dal competente ufficio della Struttura Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da gioco.

**Saranno ammesse alla valutazione le sole manifestazioni di interesse che soddisfino i requisiti di cui al successivo articolo 1.**

L'eventuale contratto, il cui testo con le condizioni previste è allegato al presente Avviso, sarà stipulato dalla Struttura Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da gioco.

**ART. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE**

1. Localizzazione: Comune di Aosta, sito facilmente raggiungibile a piedi e/o con i mezzi pubblici.

2. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

- Ingresso con bidelleria (dimensioni minime 16 mq);
- n. 4 aule didattiche (dimensioni minime 25 mq. ciascuna);
- n. 3 aule didattiche (dimensioni minime 30 mq);
- Servizi igienici per gli alunni (uno per ogni aula, suddivisi tra uomini, donne, disabili) e per il personale;
- n. 1 locale da adibire a sala riunioni per gli insegnanti;
- n. 3 uffici (dimensioni minime 16 mq);
- n. 1 ufficio (dimensioni minime 25 mq);
- n. 2 depositi, adibiti uno a servizio delle aule e uno a servizio degli uffici (dimensioni minime 10 mq);
- aree esterne di pertinenza destinate a parcheggio.

3. Deve inoltre essere garantita:

- la possibilità di un'occupazione massima dell'unità immobiliare fino a 100 persone contemporaneamente;
- la presenza di due vie di esodo indipendenti, per le quali sia minimizzata la probabilità che possano essere contemporaneamente rese indisponibili dagli effetti dell'incendio;
- la presenza di pavimenti antiscivolo;
- un idoneo isolamento acustico delle aule;
- l'accessibilità a tutti i locali da parte delle persone con ridotta capacità motoria;
- un idoneo e sicuro accesso pedonale;
- la presenza di impianti tecnologici già rispondenti alle regole dell'arte.

4. Il soggetto proponente è tenuto a produrre la documentazione attestante:

- grado di resistenza delle strutture orizzontali che, per normativa, deve essere pari o superiore a REI 30;
- requisiti specifici di reazione al fuoco dei materiali, tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
  - i. negli atri, nei corridoi, nei disimpegni, nelle scale, nelle rampe, nei passaggi in genere, è consentito l'impiego dei materiali di classe 1 in ragione del 50% massimo della loro superficie totale (pavimento, pareti, soffitto, proiezioni orizzontali delle scale);
  - ii. per le restanti parti debbono essere impiegati materiali di classe 0;
  - iii. in tutti gli altri ambienti è consentito che le pavimentazioni compresi i relativi rivestimenti siano di classe 2 e che gli altri materiali di rivestimento siano di classe 1; oppure di classe 2 se in presenza di impianti di spegnimento automatico asserviti ad impianti di rivelazione incendi;
  - iv. i rivestimenti lignei possono essere mantenuti in opera, tranne che nelle vie di esodo e nei laboratori, a condizione che vengano opportunamente trattati con prodotti vernicianti omologati di classe 1 di reazione al fuoco, secondo le modalità e le indicazioni contenute nel decreto ministeriale 6 marzo 1992 e sue ss.mm.ii;
  - v. i materiali di rivestimento combustibili, ammessi nelle varie classi di reazione al fuoco debbono essere posti in opera in aderenza agli elementi costruttivi, di classe 0 escludendo spazi vuoti o intercapedini;
  - vi. i materiali suscettibili di prendere fuoco su entrambe le facce (tendaggi, ecc.) devono essere di classe di reazione al fuoco non superiore a 1.

5. In caso di attuale mancanza di una o più caratteristiche di cui sopra, ritenuta superabile attraverso un intervento della proprietà realizzabile in tempi rapidi (non superiore a due mesi dall'accordo a procedere), il soggetto proponente deve impegnarsi, fermo restando il canone richiesto, all'esecuzione degli stessi compilando e sottoscrivendo apposita dichiarazione da allegare alla manifestazione di interesse.

## **ART. 2 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

1. I Soggetti interessati dovranno formulare la richiesta di Manifestazione di interesse in conformità al modello allegato (Allegato 1) che dovrà pervenire alla Struttura Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da gioco entro **l'11 agosto 2025 alle ore 12.00**.
2. La manifestazione di interesse dovrà essere trasmessa mediante consegna, a mani o a mezzo posta, con raccomandata AR al protocollo della Struttura Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da gioco, in Aosta, Piazza Deffeyes n. 1.
3. La Regione non si assume alcuna responsabilità in merito ad eventuali ritardi nel recapito delle manifestazioni di interesse. Il rischio della tempestiva presentazione della manifestazione di interesse è a totale carico del concorrente, il quale si assume qualsiasi rischio e responsabilità in caso di mancata o incompleta trasmissione.
4. Le manifestazioni di interesse presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto non saranno ritenute valide e i relativi partecipanti non saranno ammessi all'eventuale successiva procedura avente ad oggetto l'approvazione della locazione. Non saranno ammesse manifestazioni di interesse aggiuntive o sostitutive.
5. Data e ora del recapito sono certificati dall'apposizione del timbro di protocollo in arrivo da parte dell'Amministrazione regionale.
6. Il plico contenente la manifestazione di interesse e la relativa documentazione deve essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'indicazione della denominazione o ragione sociale, del codice fiscale, dell'indirizzo e dei numeri di telefono del mittente e la seguente dicitura:  
*“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da assumere in locazione passiva, nel Comune di Aosta, da destinare sede del CRIA”*
7. Nel plico devono essere inserite, pena l'esclusione, tre buste debitamente sigillate, riportanti il nominativo del concorrente e recanti le seguenti indicazioni:
  - Busta A – documentazione amministrativa
  - Busta B – relazione descrittiva
  - Busta C – offerta economica
8. All'interno della “Busta A documentazione amministrativa”, (**indicare sulla busta: BUSTA A**), devono essere inserite, pena l'esclusione;
  - a) **la manifestazione di interesse**, in bollo da euro 16,00, di cui al modello **Allegato 1**, compilata e sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica);
  - b) l'eventuale **dichiarazione di impegno** a realizzare interventi necessari a rendere i locali adeguati alle esigenze del conduttore come da **Allegato 2**;
  - c) la **dichiarazione sostitutiva** di cui al modello **Allegato 3** compilata e sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica);
  - d) **fotocopia della carta d'identità del sottoscrittore**;

- e) **estratto di mappa catastale;**
  - f) **planimetria catastale dell'immobile;**
9. All'interno della "Busta B - relazione descrittiva", (**indicare sulla busta: BUSTA B**), deve essere inserita, pena l'esclusione:
- a) **La relazione descrittiva dell'immobile**, secondo il modello di cui **all'Allegato 4**, che attesti, oltre alla presenza degli elementi specificamente richiesti: le superfici complessive e di ciascun locale, nonché delle aree esterne e pertinenze; accessi; destinazione urbanistica-agibilità; stato di conservazione dell'immobile; impianti presenti e conformità degli stessi; descrizione cablaggio e connettività; presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze, aree comuni adibite a parcheggio, posti auto esclusivi; prevenzione incendi e sicurezza sul lavoro; localizzazione mezzi pubblici nelle vicinanze; assoggettamento a spese e oneri condominiali; necessità di lavori per il relativo utilizzo; disponibilità a eseguire i lavori occorrenti per rendere i locali rispondenti alle richieste espresse, indicando i relativi tempi e costi derivanti dall'adeguamento; altre precisazioni ritenute utili.
10. All'interno della "Busta C - offerta economica", (**indicare sulla busta: BUSTA C**) deve essere inserite, pena l'esclusione:
- a) la **dichiarazione di offerta economica**, in carta libera, secondo il modello di cui all'allegato 5, contenente l'indicazione, in cifre ed in lettere, del canone offerto, a pena di esclusione, sottoscritta dall'operatore economico (in caso di persona fisica) o dal suo legale rappresentante (in caso di persona giuridica).
11. Le carenze di qualsiasi elemento formale della manifestazione di interesse possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio, disciplinata per analogia all'articolo 101 del d.lgs. 36/2023. Costituiscono in ogni caso irregolarità essenziali non sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. Ai fini della sanatoria, la Regione assegna al concorrente un congruo termine - non inferiore a cinque giorni e non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o sanate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la Regione può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

### **ART. 3 VALUTAZIONE**

1. La presente indagine riveste solo carattere di **analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso sopra indicato, con riserva di non selezionare alcune delle proposte.**
2. L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 12 mesi, decorrente dalla scadenza. Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della proposta immobiliare.
3. Ai fini dell'ammissibilità a valutazione, i locali dovranno rispondere, in base a quanto dichiarato nella Busta A, a tutte le caratteristiche di cui all'articolo 1.
4. Eventuali proposte presentate con l'impegno a realizzare eventuali interventi necessari a rendere i locali adeguati alle esigenze del conduttore di cui all'articolo 1, comma 2, potranno essere ritenute ammissibili a valutazione, solo in caso di assenza di proposte ammissibili ai sensi dell'articolo 1, comma 1.
5. La valutazione delle proposte ritenute ammissibili avverrà, ai fini dell'eventuale individuazione di una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine, sulla base dei seguenti criteri e pesi:
  - a) **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE**, come definite all'articolo 1 e descritte nella relazione di cui alla Busta B: max punti 60/100.

In particolare sarà valutata l'adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo dell'immobile, sulla base della seguente formula: **Valore Offerta esaminata/Valore offerta che presenta punteggio tecnico migliore x 60**.

b) CANONE OFFERTO: max punti 40/100

Il canone non potrà risultare superiore ai valori di locazione stabiliti con riferimento al Comune di appartenenza, alla fascia/zona di riferimento di ubicazione e la tipologia di riferimento in rapporto alle caratteristiche dell'immobile così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) (ex Agenzia del Territorio). Tale canone sarà sottoposto alla insindacabile valutazione di congruità degli Uffici tecnici del patrimonio immobiliare della Regione. Il punteggio sarà assegnato in base al rapporto tra importo congruito e canone offerto (**valore importo offerto/valore importo congruito x 40**).

Le offerte superiori all'importo congruito saranno escluse.

6. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare o per conto terzi.
7. Non saranno prese in considerazione offerte che non abbiano raggiunto una valutazione, relativamente alle caratteristiche dell'immobile, pari ad almeno 30 punti su 100.
8. La Regione si riserva di individuare il locatore anche in presenza di una sola manifestazione di interesse ritenuta ammissibile e valutata positivamente.
9. La valutazione sarà effettuata da apposita commissione, che si riunirà in una seduta pubblica per dare avvio alle operazioni nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet della Regione all'indirizzo [https://www.regione.vda.it/finanze/contrattiimmobiliari/la\\_regione\\_cerca/default\\_i.aspx](https://www.regione.vda.it/finanze/contrattiimmobiliari/la_regione_cerca/default_i.aspx). La Commissione procede alle verifiche preliminari, all'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica di quanto ivi contenuto; saranno escluse le offerte tardive o irregolari. Concluso l'esame della documentazione di cui alla Busta A, si procede all'esame della busta B, con l'attribuzione del relativo punteggio in seduta riservata. A seguire, si procede in seduta pubblica a comunicare i punteggi relativi alla Busta B, ad esaminare la busta C e ad attribuire il relativo punteggio, nonché il punteggio finale.
10. Detto punteggio non determina alcun affidamento nell'aggiudicazione del contratto, costituendo esclusivamente parametro di riferimento per valutare, a insindacabile giudizio dell'amministrazione, se proseguire o meno nella procedura, ponendo in essere, preliminarmente ad ogni eventuale decisione, le verifiche di cui ai punti successivi.
11. Con riferimento ai locali indicati nelle manifestazioni di interesse valutate positivamente in base ai sopra richiamati criteri, si procederà, in ogni caso, prima dell'eventuale approvazione dell'aggiudicazione e con riserva di revocare o di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura, a:
  - a) effettuare apposito sopralluogo da parte del personale regionale, al fine di valutare, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione regionale, l'effettiva idoneità dei locali rispetto alle finalità della presente indagine;
  - b) provvedere con successiva richiesta ad acquisire documentazione di dettaglio riguardante l'immobile (certificato di agibilità, dichiarazione di conformità di tutti gli impianti, collaudi, denuncia dell'impianto di messa a terra, verifiche biennali o quinquennali dell'impianto di messa a terra, relazione di calcolo della probabilità di fulminazione o denuncia impianto di protezione delle scariche atmosferiche, APE, il grado di resistenza delle strutture orizzontali, i requisiti specifici di reazione al fuoco dei materiali, ecc..).
12. Delle verifiche di cui al comma 11 è redatto apposito verbale sottoscritto dal responsabile del procedimento. L'eventuale decisione di non procedere con l'aggiudicazione sarà comunicata al soggetto interessato.

13. L'eventuale aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica d'ufficio, da parte dell'Amministrazione concedente, del possesso da parte dell'aggiudicatario del possesso dei requisiti soggettivi richiesti e della documentazione di cui al comma 9 e previa approvazione dell'organo competente.

#### **ART. 4 - PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

1. Il presente Avviso, il Modello di istanza, il modello di Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 E 47 del D.P.R. n. 445/2000, la dichiarazione di impegno a realizzare eventuali interventi ritenuti necessari a rendere i locali adeguati alle esigenze del notziario della Regione, nell'albo pretorio del Comune di Aosta e sul sito internet della Regione, all'indirizzo [https://www.regione.vda.it/finanze/contrattiimmobiliari/la\\_regione\\_cerca/default\\_i.aspx](https://www.regione.vda.it/finanze/contrattiimmobiliari/la_regione_cerca/default_i.aspx)
2. Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente Avviso devono essere inviate esclusivamente per iscritto, via PEC, all'indirizzo [bilancio@pec.regione.vda.it](mailto:bilancio@pec.regione.vda.it), all'indirizzo mail [u-contrattimmobiliari@regione.vda.it](mailto:u-contrattimmobiliari@regione.vda.it), o al Responsabile del procedimento, entro 7 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Manifestazioni di interesse.
3. Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.
4. Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.), nonché il nominativo del soggetto richiedente.
5. Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini del presente Avviso verranno pubblicate in forma anonima sul sito Internet della Regione all'indirizzo [https://www.regione.vda.it/finanze/contrattiimmobiliari/la\\_regione\\_cerca/default\\_i.aspx](https://www.regione.vda.it/finanze/contrattiimmobiliari/la_regione_cerca/default_i.aspx)
6. Responsabile del procedimento relativo al presente Avviso è il Dirigente della Struttura Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da Gioco, Erik Rosset, email: [e.rosset@regione.vda.it](mailto:e.rosset@regione.vda.it).

#### **ART. 5 – REQUISITI SOGGETTIVI**

1. Alla presente procedura di indagine di mercato possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) proprietarie di immobili rispondenti ai requisiti sopra elencati.
2. Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto in locazione o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'articolo 1392 c.c.
3. È necessario il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva (all. 3);
4. I succitati requisiti dovranno permanere per tutta la durata del rapporto contrattuale.

#### **ART. 6 – RECAPITI E CONTATTI:**

Regione autonoma Valle d'Aosta  
Struttura Espropriazioni, valorizzazione del patrimonio e Casa da Gioco  
Indirizzo: Piazza Deffeyes, 1, 11100 Aosta  
Telefono: 0165/273545  
E-mail: [u-contrattimmobiliari@regione.vda.it](mailto:u-contrattimmobiliari@regione.vda.it)  
PEC: [bilancio@pec.regione.vda.it](mailto:bilancio@pec.regione.vda.it)

#### **ART. 7 - TRATTAMENTO DEI DATI**

1. Come meglio dettagliato nell'informativa Privacy allegata al presente Avviso (ALL. 4), i dati personali e le informazioni comunicate a quest'Amministrazione saranno trattati secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE (G.D.P.R.), esclusivamente ai fini del procedimento di cui trattasi.

#### **ART. 8 - NORME COMPLEMENTARI E FINALI**

1. La Regione si riserva di sospendere, modificare o annullare l'indagine di mercato relativa al presente Avviso senza che ciò comporti alcuna pretesa da parte dei partecipanti alla procedura stessa.
2. La presente indagine di mercato non impegna in alcun modo l'Amministrazione regionale né alla stipula di contratti di locazione né al rimborso di eventuali costi sostenuti per la produzione della documentazione richiesta. Non è altresì prevista la corresponsione di provvigioni di mediazione.

Il Dirigente della Struttura Espropriazioni,  
valorizzazione del patrimonio e Casa da gioco  
Erik ROSSET  
(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) Modello Istanza Manifestazione di Interesse
- 2) Dichiarazione di impegno a realizzare eventuali interventi necessari a rendere i locali adeguati alle esigenze del conduttore
- 3) Dichiarazione sostitutiva
- 4) Informativa privacy
- 5) Relazione descrittiva
- 6) offerta economica
- 7) Schema di contratto