

**PROVINCIA DI SAVONA**

Settore Risorse Umane e Finanziarie

Servizio Provveditorato-Economato-Patrimonio

Prot. n.

Classifica 007.003.005 2/2026

**DISCIPLINARE E CRITERI DI SELEZIONE
DELL'AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE
DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

PER LA LOCAZIONE AD USO VINCOLATO NON ABITATIVO DI LOCALI DI PROPRIETÀ PROVINCIALE SITI IN VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 38 VARAZZE FACENTI PARTE DELL'EX SEDE DELL' I.S.S. "ALBERTI-BOSELLI" - SUCCURSALE DI VARAZZE. I LOCALI SONO IDENTIFICATI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI VARAZZE AL FOGLIO N. 43, MAPP. 120, SUB 1, CAT. B5, CL U

**FASE I - PRELIMINARE
FINALIZZATA ALLA FORMULAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**ART. 1
NATURA DELL'AVVISO**

1. L'avviso per la manifestazione di interesse ha scopo esclusivamente esplorativo e non vincola l'Amministrazione Provinciale alla successiva stipula del contratto. La Provincia si riserva la facoltà di interrompere la procedura in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse.

**ART. 2
PREMESSA E OBIETTIVO**

1. La Provincia di Savona, in qualità di proprietaria degli immobili come ben descritti al successivo articolo 3 commi 1, 2 e 3, classificati come bene del patrimonio disponibile della Provincia con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 9 del 30/03/2026, esecutiva il 30/03/2026, intende procedere alla valorizzazione dello stesso mediante locazione. Ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 ed al fine di coniugare i principi di economicità con il perseguimento di obiettivi di alto valore sociale, la Provincia di Savona procederà all'aggiudicazione mediante trattativa privata, previo espletamento di un'indagine di mercato tramite pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse;
2. La Provincia di Savona riconosce nel proprio patrimonio immobiliare non solo una risorsa economica, ma uno strumento attivo per lo sviluppo del territorio. Con la pubblicazione dell'avviso per la manifestazione di interesse, la Provincia si prefigge l'obiettivo prioritario di

favorire l'insediamento di attività che rispondano ai bisogni della collettività, con particolare riferimento alla formazione professionale e all'inclusione sociale. L'immobile è pertanto indirizzato **esclusivamente** al settore sociale e formativo per le seguenti ragioni:

- a) funzione sociale della proprietà pubblica: ai sensi della Costituzione e del Codice Civile, i beni pubblici devono concorrere al benessere della comunità. La Provincia ritiene che il valore generato dall'inclusione lavorativa di un giovane fragile sia superiore al mero canone di locazione monetario incassato da un privato;
- b) contrasto all'emarginazione: i dati territoriali evidenziano una necessità crescente di spazi dedicati ai giovani che faticano ad inserirsi nei canali scolastici tradizionali. Trasformare un immobile disponibile in un 'hub' formativo permette di ridurre il rischio di devianza e isolamento sociale;
- c) sussidiarietà orizzontale: la Provincia intende sostenere le realtà del terzo settore che già opera con successo nel campo della disabilità, fornendo le infrastrutture necessarie (immobili) per potenziare l'impatto delle attività sul territorio provinciale;
- d) ottimizzazione del patrimonio: un immobile affidato a un ente con finalità sociali garantisce spesso un presidio costante del territorio e una cura del bene che va oltre il semplice utilizzo commerciale, integrandosi nel tessuto dei servizi del quartiere.

ART. 3 DESCRIZIONE IMMOBILE

1. I locali ed i vani accessori oggetto dell'avviso di manifestazione di interesse fanno parte dell'ala Nord del Plesso immobiliare ex sede dell'I.S.S. "ALBERTI-BOSELLI" - succursale di Varazze, sita in via San Giovanni Bosco n. 38. I suddetti locali sono ascritti al NCEU del comune di Varazze al foglio n. 43, mapp. 120, sub 1, Cat. B5, C1 U ed iscritti nell'inventario provinciale dei beni immobili disponibili al n. 77;
2. I locali oggetto dell'avviso di manifestazione di interesse sono individuati come sotto indicato: locali, vani accessori (corridoi, vani scale, ripostigli, servizi igienici) e terrazze posti ai piani terreno, primo, secondo e terzo dell'immobile detto Ala Nord del plesso immobiliare di via S. Giovanni Bosco, come ben descritto (evidenziato in colore rosso a righe) nelle planimetrie Allegati A-B-C-D al presente disciplinare;
3. Ai locali di cui al punto precedente, di cui all'Allegato B, fa parte anche il cortile al piano primo ascritto al NCEU del comune di Varazze al foglio n. 43, mapp. 659, sub 3. Non può essere precluso il passaggio pedonale nel cortile agli aventi diritto all'accesso al campo sportivo soprastante l'ala Nord;
4. Non fanno parte dell'avviso per la manifestazione di interesse la palestra con annessi spogliatoi e la centrale termica al pianterreno della medesima Ala.

ART. 4 DURATA E TIPOLOGIA DELLA LOCAZIONE

1. In conformità a quanto disposto dall'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), il contratto di locazione avrà una durata stabilita in 6 (sei) anni. Alla prima scadenza, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per un ulteriore periodo di 6 anni, salvo il diritto di diniego del rinnovo da parte del locatore da esercitarsi esclusivamente per i motivi tassativamente indicati dall'art. 29 della medesima legge. Per le scadenze successive alla prima, ciascuna parte potrà recedere dal contratto mediante invio di lettera raccomandata con preavviso di almeno 12 mesi;

2. L'immobile oggetto di locazione è concesso esclusivamente per uso diverso da quello abitativo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della Legge n. 392/1978. Nello specifico, i locali saranno destinati allo svolgimento di attività del settore sociale e formativo come previsto del comma 2 del precedente articolo 2. È fatto divieto assoluto al conduttore di mutare la destinazione d'uso pattuita o di utilizzare l'immobile, anche parzialmente, per finalità abitative proprie o di terzi, pena la risoluzione del contratto.

ART. 5

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE A BASE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

1. Il canone di locazione annuo a base della manifestazione di interesse per l'immobile oggetto dell'avviso è fissato in € 33.750,31 annui;
2. Il canone di locazione sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), a decorrere dal secondo anno di locazione come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78.

ART. 6

OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE

1. Il soggetto che risulterà aggiudicatario della locazione dovrà assumere i seguenti obblighi e oneri per tutta la durata del rapporto contrattuale:
 - a) **Oneri di gestione e manutenzione:** restano ad esclusivo carico dell'assegnatario le spese di gestione, le utenze, la tassa smaltimento rifiuti (TARI) e ogni altra imposta o tassa prevista per legge. Sono altresì a carico del conduttore le eventuali spese condominiali e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) **Intestazione utenze:** l'assegnatario ha l'obbligo di provvedere alla voltura immediata di tutti i contratti relativi alle utenze, assumendone ogni onere amministrativo e d'esercizio;
 - c) **Coperture assicurative:** è fatto obbligo di stipulare, per tutta la durata della fruizione del bene, presso una primaria compagnia assicurativa, adeguate polizze a garanzia dei diritti patrimoniali della Provincia. Tali polizze devono coprire i danni causati alle strutture e la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT), con massimali stabiliti dall'Amministrazione in base al valore dell'immobile assegnato dalla Provincia di Savona. Una copia dei contratti assicurativi dovrà essere consegnata al Servizio Patrimonio;
 - d) **Responsabilità civile e danni:** l'assegnatario è considerato l'unico responsabile dei danni causati da chiunque a immobili, impianti, attrezzature o arredi. Egli solleva espressamente la Provincia da ogni responsabilità per danni cagionati a terzi o a cose di terzi nello svolgimento delle attività all'interno dell'immobile
 - e) **Divieto di uso abitativo:** resta fermo il divieto assoluto di destinare l'immobile a uso abitativo.

ART. 7

CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE

1. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipulazione del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti;
2. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto deve avvenire l'atto di riconsegna degli immobili da parte dell'assegnatario, libero da cose e persone ed in buono stato d'uso e manutentivo. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, effettuate in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento. Non è considerato danno il normale deterioramento d'uso.

ART. 8
SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE
DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E
UTILIZZO A FINALITA' VINCOLATA DELL'IMMOBILE

1. L'Amministrazione Provinciale, nell'esercizio della propria discrezionalità tecnica e in coerenza con le finalità espresse nelle premesse del presente disciplinare (art. 2), stabilisce che possono presentare manifestazione di interesse esclusivamente i seguenti soggetti:
 - Associazioni, Fondazioni ed Enti del Terzo Settore senza scopo di lucro, Cooperative di impresa sociale, regolarmente costituite ed iscritte ai relativi registri (RUNTS, registri regionali, ecc.) che documentino:
 - a) lo svolgimento comprovato di attività di formazione professionale;
 - b) la specifica competenza nell'assistenza e nell'inserimento lavorativo di giovani con fragilità sociali, disturbi dell'apprendimento e/o disabilità;
2. Pertanto possono presentare istanza di manifestazione di interesse solo i soggetti sottoindicati in possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione:
 - Associazioni, Fondazioni ed Enti del Terzo Settore senza scopo di lucro, Cooperative di impresa sociale, regolarmente costituite ed iscritte ai relativi registri (RUNTS, registri regionali, ecc.) che documentino:
 - a) lo svolgimento comprovato di attività di formazione professionale;
 - b) la specifica competenza nell'assistenza e nell'inserimento lavorativo di giovani con fragilità sociali, disturbi dell'apprendimento e/o disabilità;
3. In linea con le proprie finalità istituzionali di supporto alle fasce deboli, la Provincia intende riservare l'utilizzo degli immobili a progetti che siano orientati a:
 - contrasto alla dispersione scolastica: attraverso percorsi formativi professionalizzanti dedicati a giovani con difficoltà di apprendimento o in situazioni di fragilità sociale;
 - abbattimento delle barriere lavorative: mediante laboratori o centri di formazione specificamente strutturati per studenti con disabilità, volti all'acquisizione di competenze spendibili nel mercato del lavoro;
 - creazione di valore territoriale: trasformando l'immobile in un polo di riferimento per l'orientamento e la crescita umana e professionale dei giovani cittadini;

ART. 9
PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

1. I soggetti ammessi alla presentazione della manifestazione di interesse, previsti al precedente art. 8, potranno presentare alla Provincia di Savona una manifestazione di interesse compilando in ogni sua parte l'istanza, *Allegato 2 – istanza di manifestazione di interesse*, con annesso copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto da cui si evinca l'oggetto sociale;
2. Per la presentazione della manifestazione di interesse non è richiesto il versamento di alcun acconto o deposito cauzionale. La partecipazione alla fase esplorativa è pertanto gratuita.

FASE II
VALUTAZIONE SUCCESSIVA ALLA PRESENTAZIONE
DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Successivamente alla chiusura dei termini per la presentazione delle manifestazioni di interesse, la Provincia invierà ai soggetti ammessi che hanno presentato manifestazione di interesse, apposita comunicazione via PEC indicante le modalità e la scadenza per l'inoltro delle **offerte definitive**, in conformità ai criteri di selezione specificati nel presente disciplinare.

ART. 10
CRITERI DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

1. L'offerta definitiva deve essere corredata, a pena di esclusione, da un'apposita **offerta economica** per il canone di locazione annuo. Tale offerta dovrà rispettare i seguenti criteri:
 - il canone annuo offerto non potrà essere inferiore alla base fissata in € 33.750,31 (trentatremilasettecentocinquanta/31).
 - il canone annuo offerto potrà essere uguale o superiore alla base fissata in € 33.750,31 (trentatremilasettecentocinquanta/31).
 - saranno ritenute valide esclusivamente le offerte pari o superiori all'importo base indicato;
2. Come specificato nel precedente art. 5 comma 2, resta inteso che in fase di sottoscrizione di contratto di locazione il canone di locazione sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), a decorrere dal secondo anno di locazione come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78;
3. L'importo offerto dovrà essere espresso, in cifre e in lettere, nella offerta definitiva. In caso di discordanza tra il valore indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Provincia.

ART. 11
CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Al fine di individuare la proposta più idonea, la Provincia di Savona procederà alla valutazione comparativa delle istanze pervenute assegnando un punteggio complessivo massimo di 100 punti. La valutazione verterà sui seguenti elementi fondamentali:

Offerta Tecnica

- presentazione di una relazione sull'attività pregressa svolta nel settore del disagio giovanile e della disabilità comprensiva del periodo complessivo di svolgimento;
- presentazione di una proposta progettuale inerente alle attività che si intendono svolgere nel fabbricato oggetto di locazione;

a questa componente è riservato un peso massimo di 80 punti. Saranno valutati la qualità del progetto formativo, l'esperienza maturata nel settore della disabilità o fragilità sociale, le prospettive di integrazione lavorativa e la qualifica del personale impiegato;

Offerta Economica: a questa componente è riservato un peso massimo di 20 punti. Il punteggio verrà attribuito proporzionalmente al rialzo offerto rispetto al canone annuo posto a base (€ 33.750,31);

2. Soglia di sbarramento: Si specifica che, per garantire la qualità degli interventi proposti, i soggetti dovranno conseguire un punteggio tecnico minimo di **40/80 punti** per essere ammessi alla successiva fase di trattativa privata. L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'assegnazione qualora nessuna proposta sia ritenuta pienamente rispondente agli obiettivi sociali e formativi prefissati.

3. Il punteggio relativo all'offerta tecnica sarà attribuito sulla base dei seguenti parametri:

Criterio di valutazione	Descrizione	Punteggio Max
Esperienza nel settore	Comprovata attività pregressa (anni di servizio, numero di utenti assistiti) nella formazione di giovani con disabilità o fragilità sociale	20
Qualità del progetto formativo	Coerenza del percorso didattico, tipologia di laboratori previsti	10
Integrazione lavorativa	Capacità del progetto di creare sbocchi occupazionali reali o tirocini per i giovani coinvolti al termine del percorso formativo	10
Qualifica del personale	Presenza di figure professionali specializzate (educatori, tutor, DSA esperti di settore) dedicate al progetto	10
Continuità e monitoraggio	Presenza di un sistema di tutoraggio post-percorso, monitoraggio dell'efficacia degli interventi e supporto psicologico/orientativo continuo.	10
Innovazione del progetto	Originalità dei laboratori proposti, digitalizzazione delle attività formative o utilizzo di tecniche di apprendimento non formale.	10
Sostenibilità e replicabilità	Capacità del progetto di autosostenersi economicamente nel tempo o possibilità di replicare il modello formativo in altri contesti.	10

4. Il punteggio relativo all'offerta economica sarà attribuito sulla base dei seguenti parametri:

Valutazione dell'Offerta Economica (20 punti)

Il punteggio economico verrà calcolato proporzionalmente al rialzo offerto rispetto al canone base di € 33.750,31

Metodo di calcolo

Al fine di garantire la massima trasparenza e l'equità nel confronto tra le proposte, il punteggio relativo all'offerta economica (massimo **20 punti**) verrà assegnato mediante l'applicazione della seguente formula di proporzionalità diretta:

$$Pe = Co / Cmax \times 20$$

Dove:

- **Pe** = Punteggio economico da attribuire al singolo concorrente;
- **Co** = Canone annuo offerto dal concorrente in esame;
- **Cmax** = Canone annuo più alto tra tutte le manifestazioni di interesse pervenute e ritenute ammissibili.

Caratteristiche del punteggio

- Offerta massima: il soggetto che avrà presentato l'offerta economica più elevata otterrà il punteggio massimo di 20 punti.
- Altre offerte: gli altri concorrenti otterranno un punteggio proporzionale, calcolato secondo il rapporto tra la propria offerta e quella massima.
- Arrotondamenti: il punteggio sarà calcolato fino alla seconda cifra decimale.