

Avviso di manifestazione di interesse per individuare un fondo in locazione per lo svolgimento del servizio di informazione e accoglienza turistica del Comune di Livorno

PREMESSE

Il Comune di Livorno ha attualmente in locazione un fondo per lo svolgimento del servizio di informazione e accoglienza turistica (da ora definito IAT) posto in Livorno via Pieroni 18/20 - p.zza del Municipio, lato galleria, nn.19/20, piano terreno e ammezzato.

Il servizio IAT rientra nelle attività istituzionali dell'Amministrazione Comunale in ragione degli obblighi giuridici derivanti dalla L.R.T. 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale) e deve corrispondere agli standard previsti dal Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R, di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale);

L'Amministrazione Comunale non possiede né detiene, ad altro titolo, nell'area suddetta -identificata come zona di principale interesse per il servizio in oggetto- immobili dotati delle caratteristiche indicate da destinare ad Ufficio di Informazione Turistica.

L'attuale sede dell'Ufficio di Informazione e Accoglienza Turistica di Livorno, seppure risulti in una posizione "centrale" non è del tutto confacente all'esigenza di visibilità e fruibilità del servizio.

Al fine di intercettare in modo efficace l'utenza turistica, questa Amministrazione intende verificare la possibilità di reperire in locazione un fondo per lo svolgimento del proprio servizio di IAT che posseda, oltre la centralità, anche le qualità di massima e immediata visibilità, nonché di accessibilità per i turisti presenti in città e per i cittadini.

In particolare, dovrà trattarsi di un locale più visibile anche se non necessariamente più ampio e che si adatti alla sua funzione in modo migliore di quello attuale, pur rimanendo negli standard quantitativi e qualitativi fissati dalla Regione Toscana.

A. OGGETTO

Il Comune intende quindi reperire in locazione, **un immobile sito in Livorno, Piazza del Municipio** – o vie prospicienti la stessa Piazza - da destinare a Ufficio di Informazione Turistica e avente i requisiti indicati dal Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R, di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale).

L'eventuale scelta della nuova sede dello IAT avverrà, nell'ambito della procedura di cui al presente provvedimento, previa verifica delle soluzioni allocative offerte in risposta all'avviso risultate economicamente più vantaggiose.

La presente manifestazione di interesse ha anche la finalità di razionalizzare e ridurre gli oneri a carico dell'Amministrazione Comunale per la locazione della sede IAT, di cui in premessa.

In particolare si evidenzia che l'importo del canone proposto dovrà essere uguale o inferiore alla spesa attuale a carico dell'Amministrazione Comunale, che è pari ad Euro 25.200,00 annui.

B. REQUISITI

Gli immobili proposti in risposta al suddetto avviso dovranno:

1. essere nella piena proprietà e disponibilità giuridica e materiale dell'offerente ai fini e per gli effetti di cui all'avviso stesso;

2. avere una superficie minima da destinare all'attesa/stazionamento del pubblico pari almeno a mq 10 (oltre alla superficie per la zona desk/accoglienza);
3. essere già dotati di almeno un servizio igienico e impianti certificati e conformi alle vigenti normative;
4. essere dotati di impianto di climatizzazione estate/inverno e rete dati fonia e connessione alla fibra ottica;
5. essere in ottime condizioni di manutenzione e disponibile per la consegna e l'utilizzo immediato;
6. avere una destinazione d'uso conforme all'utilizzo previsto;
7. essere rispondente ai requisiti di accessibilità, ed in regola con la normativa urbanistica, edilizia, di sicurezza dei luoghi di lavoro e igienico-sanitaria;

Tutti i requisiti sopra indicati dovranno essere presenti e riscontrabili al momento della presentazione della manifestazione d'interesse -come indicato al punto D)- salvo il punto 4) la cui realizzazione e consegna dovrà essere garantita comunque entro il termine previsto per la stipula del contratto.

C. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni**, previa eventuale valutazione di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto, in qualunque momento, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili di proprietà comunale.

D. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economica dovrà pervenire **entro e non oltre il giorno 20.02.2022 ore 12.00, esclusivamente a mezzo PEC ed esclusivamente al seguente indirizzo:**

comune.livorno@postacert.toscana.it

Le offerte trasmesse con qualsiasi altra modalità (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale, ecc.) **saranno considerate inammissibili.**

Nell'**oggetto del messaggio di PEC** dovrà essere indicata la dicitura: **“Indagine di mercato: immobile in locazione da destinare a sede IAT Livorno”.**

L'**offerta economica**, redatta secondo il modello di cui all'**ALL. A**, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), dovrà essere trasmessa unitamente alla **domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello di cui all'**ALL. B** con allegati: 1) copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario/i; 2) elaborati planimetrici dell'immobile e visura catastale aggiornata e alla **dichiarazione**, di cui all'**ALL. C**, con la quale l'offerente attesta il possesso dei requisiti di ordine generale e di moralità riconducibili all'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), nonché all'assenza di altre condizioni ostative (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi della locazione e/o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (In caso di persone giuridiche, quanto sopra dovrà riferirsi a tutti i soggetti di cui all'art. 80, comma 3, D. Lgs. n. 50/2016).

In ogni caso, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti tanto da chi ha la titolarità a locare l'immobile, quanto dalla Proprietà del medesimo.

La suddetta documentazione dovrà essere trasmessa unitamente alla **eventuale documentazione fotografica e ad ogni altro documento ritenuto utile** dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

Si rappresenta che il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e **non vincola in alcun modo questa Amministrazione**, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza alcun obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. **Nessun diritto e/o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo intercorso e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Si evidenzia che la stipula del contratto di locazione sarà comunque subordinata alla **previa valutazione di congruità del canone proposto da parte dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale dell'Amministrazione Comunale.**

Ai fini della suddetta valutazione l'offerente dovrà fornire a questa Amministrazione, **entro e non oltre 15 giorni dal provvedimento di aggiudicazione** (o altro termine che verrà specificamente indicato), la seguente documentazione:

1. **Dichiarazione asseverata** rilasciata da un tecnico incaricato dall'offerente e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante le caratteristiche e i requisiti di idoneità/regolarità dell'immobile e degli impianti richiesti con il presente avviso e dichiarati in fase di manifestazione d'interesse. In particolare dovrà essere attestata:

- a. la conformità degli impianti a servizio dell'immobile secondo la normativa vigente;
- b. il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c. la rispondenza dell'immobile alle prescrizioni di cui al D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e il rispetto delle **norme antincendio**;
- d. la destinazione d'uso dell'immobile e la sua conformità agli utilizzi previsti (**uffici e sportello con ricevimento di utenza**);
- e. la regolarità dell'immobile **sotto il profilo urbanistico-edilizio**, come risultante dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.);
- e. l'esistenza/inesistenza di vincoli storici e/o paesaggistici (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.).
- f. **non ricorrenza dei presupposti che impongono la valutazione di sicurezza (c.d. verifica di vulnerabilità sismica)**;

2. **Attestazioni di conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico** e relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

3. **Segnalazione certificata di agibilità** (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente.

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, di richiedere ogni altro documento ritenuto necessario per effettuare le valutazioni tecniche di congruità del canone.

E. CRITERI DI VALUTAZIONE

Ai fini del presente Avviso costituiscono **elementi di valutazione e maggiore valorizzazione dell'immobile**:

- N. mq superficie netta coperta (nello specifico sarà necessario indicare la superficie lorda e netta proposta per la destinazione d'uso richiesta);
- Razionale distribuzione degli spazi e idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;

- Convenienza dell'offerta economica, (in riferimento a tale criterio si evidenzia che il canone offerto per la locazione, dovrà essere uguale o inferiore alla spesa attuale a carico dell'Amministrazione Comunale (che è pari ad Euro 25.200,00 annui);
- Classe di efficienza energetica;
- Sostenibilità ambientale complessiva;
- Flessibilità degli spazi interni e dei locali da adibire all'accoglienza del pubblico;
- Possibilità di gestione del benessere termo-igrometrico interno dei diversi locali.

F. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato:

- sul **sito Internet del Comune di Livorno**, alla sezione “Avvisi”:
<https://www.comune.livorno.it/bandi-gare/avvisi>

Si allegano al presente provvedimento:

- offerta economica, **ALL. A**;
- domanda di partecipazione, **ALL. B**;
- dichiarazione sostitutiva requisiti, **ALL. C**;

Per informazioni sul presente Avviso è possibile scrivere a:

turismo@comune.livorno.it