



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

Cat. 4.8 Fasc. 72/2023

Livigno, 09.11.2023

SERVIZIO SEGRETERIA

AVVISO DI NUOVA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASERMA FORCOLA" AD USO TURISTICO- RICETTIVA-COMMERCIALE.

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 201 del 03.11.2023, si rende noto che questa Amministrazione, intende procedere ad un'indagine di mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione ed efficienza, al fine di individuare gli operatori da invitare alla procedura di selezione, per l'affidamento in locazione dell'immobile denominato "ex Caserma Forcola" da destinarsi ad uso turistico-ricettiva-commerciale (D/2 – C/1).

I locali da destinarsi ad attività turistico ricettiva, posti ai piani interrati -1 e -2, necessitano di manutenzione straordinaria e pertanto si ritiene necessario toglierli dalla locazione fintanto che i lavori non saranno eseguiti da parte di questo Comune;

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse, non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di ipotesi giuridiche od obbligazioni e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che sarà libera di sospendere, modificare, annullare in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Livigno – Servizio Segreteria

Telefono: 0342 991110

Posta elettronica certificata: comune.livigno@legalmail.it

Indirizzo internet: www.comune.livigno.so.it

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile, denominato "Ex Caserma Forcola" è distinto nel locale Catasto Fabbricati al Fg. 4 mappale 19, ed è composto da un edificio su tre piani (vedi planimetrie allegate A1), A2), A3).

I locali da destinarsi ad attività turistico ricettiva, posti ai piani interrati -1 e -2, necessitano di manutenzione straordinaria a carico del Comune.



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

Fintanto che i lavori di manutenzione straordinaria, a carico del Comune, dei locali suddetti non verranno ultimati la locazione riguarderà solo i locali posti al piano terra (planimetria allegata A3)

I locali potranno essere destinati unicamente ad uso turistico-ricettivo-commerciale;

La superficie lorda destinata ad uso commerciale non può essere superiore a mq. 101,70.

L'edificio verrà consegnato con arredi, apparecchiature ed in generale tutti i beni presenti all'interno dell'immobile come visibile da sopralluogo.

Eventuali lavori di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei all'attività cui saranno destinati, sono ad esclusivo carico del locatario senza alcun diritto di restituzione o di rimborso da parte del Comune.

La procedura è riferita unicamente alla locazione dei locali posti al piano terra dell'edificio di proprietà comunale.

L'esercizio dell'attività in parola è di competenza esclusiva del soggetto aggiudicatario, il quale dovrà garantire il corretto esercizio dell'attività da svolgersi secondo le modalità e alle condizioni previste nella bozza di contratto di locazione che sarà trasmesso unitamente alla lettera di invito ai soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse.

DURATA DELLA LOCAZIONE

Il periodo di locazione ai sensi dell'art. 27 e 28 della legge 27.07.1978 n. 3922, avrà la durata di anni 9 (nove) a partire dalla data di stipulazione del contratto, rinnovabili per ulteriori anni 9 (nove), fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata;

IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base di gara è di € 15.000,00 per il solo piano terra (vedi planimetria A3);

Ultimati i lavori di manutenzione straordinaria dei locali situati ai piani interrati -1 e -2, il canone di locazione annuo da corrispondere **per l'intera struttura** (vedi Planimetrie A1, A2 e A3) **verrà ricalcolato in € 35.000,00 aumentato della percentuale di rialzo** offerta in sede di gara ;

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, pubblicato dall'ISTAT relativo al mese di maggio dell'anno precedente.

Qualora l'apertura del Passo della Forcola sarà garantita annualmente, il canone di locazione annuo complessivo sarà aumentato di € 15.000,00;

OBBLIGO DI SOPRALLUOGO



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

E' fatto obbligo ai potenziali conduttori, a pena di esclusione, di visitare l'immobile entro la data prevista di chiusura della Strada della Forcola (indicativamente il 24/11/2023)

Le modalità per effettuare il sopralluogo sono le seguenti:

1. Fissare appuntamento con l'ufficio Gestione e Manutenzione telefonando al n 0342 -991230 dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:00 alle ore 12:30;
2. Sarà possibile effettuare il sopralluogo entro la data prevista di chiusura della Strada della Forcola
3. Compilare il modulo ALLEGATO B – VERIFICA AVVENUTO SOPRALLUOGO - lasciando in bianco la data, ora, firma e nome dell'incaricato che accompagnerà al sopralluogo ed allegare un documento di identità in corso di validità;
4. Dopo la visita apporre data, ora e firme sia del richiedente sia dell'incaricato del Comune;
5. Verrà rilasciata una copia dell'ALLEGATO B – VERIFICA AVVENUTO SOPRALLUOGO – al richiedente e una copia sarà trattenuta dal comune;
6. La copia del richiedente dell'ALLEGATO B – VERIFICA AVVENUTO SOPRALLUOGO - dovrà essere inserita nella busta con la quale si intende manifestare l'interesse;
7. Se ad effettuare la visita fosse un incaricato egli deve presentarsi munito di apposita delega corredata di documento di identità di chi manifesterà il proprio interesse;

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

La manifestazione d'interesse, redatta sul modulo predisposto e allegato al presente Avviso (Allegato C), dovrà essere redatta in lingua italiana, debitamente compilata e sottoscritta;

La suddetta manifestazione d'interesse dovrà pervenire, **unitamente a fotocopia del documento di identità del dichiarante e modulo di avvenuto sopralluogo entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 22.12.2023** con le seguenti modalità:

- tramite posta certificata al seguente indirizzo: **comune.livigno@legalmail.it**, riportante la seguente dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASERMA FORCOLA" AD USO TURISTICO-RICETTIVA-COMMERCIALE."
- a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, o con consegna a mano, di plico avente la seguente dicitura " "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASERMA FORCOLA" AD USO TURISTICO-RICETTIVA-COMMERCIALE.", al seguente indirizzo:

COMUNE DI LIVIGNO



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

PLAZA DAL COMUN N. 93
23041 LIVIGNO (SO)

Il recapito del plico entro il termine fissato per la presentazione della manifestazione di interesse rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, per cui il Comune di Livigno non assume responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venga recapitato entro il termine perentorio di cui sopra. I plichi pervenuti in ritardo non saranno presi in considerazione.

ATTENZIONE: Al fine di verificare il rispetto del termine di presentazione delle offerte faranno fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione dell'Ufficio Protocollo del Comune di Livigno.

Non saranno ammesse le manifestazioni di interesse:

- incomplete;
- prive del modulo ALLEGATO B – VERIFICA AVVENUTO SOPRALLUOGO;

REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Saranno ammessi a partecipare alla procedura per l'affidamento del servizio i soggetti di cui all'art.65 comma 2, del D.Lgs. 36/2023

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
- b) i 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;
- c) i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- d) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro; i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa;
- e) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- f) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o costituendi tra i soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;
- g) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;
- h) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240.

I requisiti di cui sopra dovranno essere posseduti entro e non oltre quindici giorni dall'eventuale individuazione dello stesso quale soggetto comodatario e comunque prima della stipula del contratto.



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

Ai sensi dell'art. 68 comma 14 del D.lgs 36/2023 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 se sono integrati i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d), sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti che hanno i requisiti di ordine generale per poter contrarre con la pubblica amministrazione, art. 94 e successivi del D.Lgs. n 36/2023 aventi i requisiti di ordine professionale specifici per lo svolgimento di attività turistico-ricettiva- commerciale.

Il locatario dovrà farsi carico della presentazione delle istanze necessarie da richiedere a tutte le Autorità competenti al fine del rilascio delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento della propria attività in quell'immobile, senza alcun onere a carico del Comune di Livigno.

Contestualmente alla stipulazione del contratto di locazione, si costituisce per il conduttore l'obbligo di assumere su di sé, oltre al canone di affitto, le tasse, i tributi, spese, ecc. necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui trattasi.

PROCEDURA

L'ufficio Segreteria valuterà le manifestazioni d'interesse correttamente pervenute e successivamente procederà a mezzo di gara informale invitando i soli operatori che hanno manifestato interesse alla locazione.

Modalità di aggiudicazione e scelta del contraente: la locazione dell'immobile avverrà mediante procedura negoziata con affidamento secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, del D.Lgs. 36/2023

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta purché ritenuta valida ed economicamente vantaggiosa;

Nella valutazione delle offerte saranno considerati i seguenti criteri di valutazione:

Offerta tecnica: punti 60

Offerta economica: punti 40

Il soggetto affidatario verrà valutato anche sulla base della qualità del progetto gestionale proposto, sull'esperienza pregressa nel settore turistico-ricettivo-commerciale e si darà importanza alla sostenibilità e innovazione del progetto e al coinvolgimento di giovani e associazioni culturali e sociali del posto;

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, e con provvedimento motivato, il diritto di non procedere all'aggiudicazione della locazione.

CONDIZIONI, OBBLIGHI, RISERVE E GARANZIE



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

1. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i. La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle relative manifestazioni d'interesse non comportano alcun obbligo od impegno per il Comune nei confronti degli interessati alla locazione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune a qualsivoglia titolo.
2. L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente avviso.
3. Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse, comunque valida, l'Amministrazione sceglierà se avviare una trattativa diretta. L'Ente si riserva altresì a proprio insindacabile giudizio la facoltà di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva gara di procedura negoziata per la locazione in oggetto. In tal caso nessuno dei concorrenti potrà richiedere alcun risarcimento per danni a qualsiasi titolo.
4. Al termine della locazione le migliorie, gli arredi e le attrezzature introdotte dal locatario, allo scadere del contratto rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale e non danno il diritto ad alcun compenso o rimborso.
5. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.
6. Il locatario rinuncia a qualsiasi indennità prevista al termine della locazione per la perdita dell'avviamento
7. E' vietata la cessione del contratto di locazione, così pure la sub-locazione
8. L'illuminazione interna dello stesso è fornita da impianto elettrico alimentato da generatore di corrente ubicato nella struttura, in apposito locale. È obbligatorio mantenere in funzione il generatore durante i mesi di apertura del Passo per garantire il servizio di videosorveglianza del territorio e di telefonia.
9. L'apertura della struttura dovrà essere garantita nelle stagioni estiva/autunnale in concomitanza con l'apertura estiva del Passo Forcola (presumibilmente da inizio giugno a fine novembre). Qualora il Passo della Forcola rimanesse aperto per tutto l'anno anche la struttura potrà rimanere aperta in tale periodo.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni di cui all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679, recanti disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, per finalità unicamente connesse alla procedura di affidamento del servizio.

PUBBLICAZIONE AVVISO



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio – 1.816m s.l.m. – Zona extradoganale
CF: 83000850145 – Plaza dal Comun, 93 – 23041 – Livigno
Tel. 0342/991111 – www.comune.livigno.so.it
Posta Elettronica Certificata: comune.livigno@legalmail.it

Il presente avviso e gli allegati modelli per le dichiarazioni sono disponibili per l'accesso libero, diretto e completo, in formato PDF all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Livigno www.comune.livigno.so.it

Il presente avviso è pubblicato per almeno 15 giorni consecutivi.

È possibile richiedere informazioni presso l'ufficio Segreteria del Comune di Livigno oppure telefonicamente al seguente numero: 0342 991110.

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Marin Nadia – Servizio Segreteria del Comune di Livigno, tel. 0342 991110 e-mail segreteria@comune.livigno.so.it

Il Responsabile del Servizio Segreteria
Dott.ssa Nadia Marin

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Allegati:

- Planimetrie dello stabile (allegato A1 – A2 – A3)
- Verifica avvenuto sopralluogo – ALLEGATO B
- Manifestazione di Interesse – ALLEGATO C
- Informativa Privacy