



COMUNE DI LIVORNO

Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie.

Premessa e finalità.

Il Comune di Livorno intende affidare in concessione banchi e locali interni situati presso il Mercato Centrale per attività commerciali, artigianali, di gastronomia e/o di somministrazione, di servizi, nei limiti e alle condizioni stabilite dal “Regolamento del Mercato Centrale” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 14/12/2022 e dal “Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato centrale” approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 681 del 13/10/2023.

Il Mercato Centrale infatti non è interessato dalle procedure di individuazione del concessionario unico, ed in ordine allo stesso risulta opportuno garantire la continuità e l'operatività nella sua modalità tradizionale. Si rende, pertanto, necessaria una nuova assegnazione dei banchi e locali, attualmente liberi o resi liberi, o da rendersi liberi per scadenza della concessione nel termine per la presentazione delle offerte nell'ambito della corrente procedura, in adesione alla normativa vigente e alla giurisprudenza, che ha costantemente confermato il principio generale di affidamento in concessione degli spazi immobiliari attraverso la procedura ad evidenza pubblica, atta a tutelare la trasparenza e l'interesse pubblico.

Il Mercato Centrale di Livorno - o Mercato delle Vettovaglie - è una struttura attrezzata per il commercio al dettaglio in sede fissa di proprietà del Comune di Livorno, ubicato in Scali Aurelio Saffi 27 ed è classificato come bene demaniale d'interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*” e ss.mm.ii..

Il Mercato è organizzato in forma di centro commerciale e aperto al pubblico negli orari definiti dall'Amministrazione Comunale, così attualmente organizzati: dal lunedì al sabato dalle ore 7.00 alle ore 15.00. Gli orari potranno subire delle variazioni, su deliberazione dell'Amministrazione e previo confronto con il Consorzio degli esercenti “Il Mercato delle Vettovaglie di Livorno” e con le associazioni di categoria maggiormente rappresentative.

Il Mercato Centrale, uno dei più grandi e bei mercati d'Europa e punto di riferimento sia per i cittadini che per visitatori e turisti, è un corpo di fabbrica di circa 4.800 mq e ha un'altezza, sul colmo della copertura in ferro, di 35 m. Ospita molte attività, sia alimentari che non alimentari, attività di somministrazione e servizi. La struttura è disposta su tre livelli.

Al piano terra (mq totali: 2.230,56) sono presenti tre saloni:

- il salone centrale con ingresso dagli Scali Saffi e due aperture laterali su via del Cardinale e via del Testa, è largo 25 m, lungo 83 m e alto 35 m - nel punto di massima estensione. All'interno del Salone Centrale sono presenti 27 negozi fissi in muratura alcuni dei quali collegati da scale interne al mezzanino e alla cantina sottostante. Al di sopra di ogni negozio sono presenti magazzini che prendono luce dai finestrini aperti verso i saloni. Al centro del salone sono attualmente posti 80 banchi per vendite diverse, che – in ragione della Delibera di Giunta Comunale n° 794/2023 – diverranno 64. Sono presenti anche locali di servizio;
- il salone del pesce, lungo 45 metri largo 11,5 metri ed alto 15 attrezzato con n. 6 banchi centrali

per l'esposizione e la vendita del pesce, n. 6 banchi lato via Buontalenti per la vendita degli ammollati e n. 5 negozi laterali, oltre a locali di servizio;

◦ il salone delle verdure detto "delle Gabbriane" lungo 41 m e largo 11,5 con 6 negozi in muratura per la vendita di generi alimentari e non alimentari, n. 14 banchi laterali sul lato di via Buontalenti e via Del Testa e n. 6 grandi banchi in marmo centrali per la vendita di frutta e verdura;

◦ le attività che vi si svolgono sono esercitate all'interno dei negozi e banchi posti al piano terra e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per le attività complementari vengono utilizzati ammezzati e cantine, posti al piano ammezzato e nel seminterrato.

Al piano ipogeo (mq totali: 2.609,57) sono presenti cantine -alcune delle quali dotate di celle frigo per la conservazione dei prodotti- alle quali si accede tramite due rampe carrabili da via Del Testa e via del Cardinale e da un gran portale con cancello in ferro affacciato sul fosso Reale, oltreché da una scala interna di servizio e da un montacarichi.

Al primo piano sono presenti grandi locali -attualmente inutilizzati- che prendono luce dai finestroni degli stessi e che potranno, a fronte di un futuro progetto di riqualificazione complessivo, ospitare nuove attività e servizi anche complementari a quelle del Mercato.

*

Negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale volti allo sviluppo e alla promozione commerciale e turistica della città, il Mercato Centrale è un luogo di memoria, di storia e di tradizione da conservare e valorizzare. Oltre ad essere un essenziale punto di riferimento commerciale è al contempo uno degli edifici di valore storico artistico maggiormente significativi della città e uno dei migliori e meglio conservati esempi di architettura liberty riscontrabile in un edificio di pubblica utilità, polo di attrazione per turisti e visitatori, ed è altresì oggetto di particolare attenzione da parte dell'Amministrazione per il rafforzamento delle attività economiche ivi presenti, attraverso l'attuazione di programmi volti all'ampliamento dei giorni e degli orari di apertura durante tutto l'arco della giornata compresi i giorni festivi e prefestivi.

Il Mercato Centrale rappresenta inoltre un luogo di incontro e socializzazione con il coinvolgimento di varie associazioni impegnate nella realizzazione di attività sociali, artistico-culturali e di valorizzazione della tradizione locale (servizi per la cittadinanza, eventi, mostre temporanee, installazioni di arte moderna, visite guidate per turisti e scolaresche, ecc.).

Le attività economiche che si svolgono all'interno del Mercato devono contribuire a tale disegno, essere compatibili con tale vocazione e caratterizzarsi affinché il Mercato continui a rappresentare una delle principali attrazioni del centro cittadino e sia assiduamente frequentata e vissuta sia come centro commerciale che come risorsa turistica.

ART. 1 - OGGETTO

Il presente Disciplinare ha per oggetto la concessione, da parte del Comune di Livorno, **per 12 (DODICI) anni, di banchi/negozi, liberi, resi liberi o da rendersi liberi per scadenza della concessione nel termine per la presentazione delle offerte nella corrente procedura, interni al Mercato Centrale** - censito al Catasto Fabbricati Foglio 94 particella 2485 sub 1, 2, 3 e 4- indicati nell'elenco di cui all'Allegato A e individuati nella planimetria di cui all'Allegato B.

L'elenco Allegato A specifica, per ogni singolo banco o negozio, gli utilizzi consentiti, le dimensioni, le caratteristiche, il canone immobiliare mensile di concessione richiesto come base d'asta ed il/i codice/i ATECO delle attività ammesse, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del Regolamento del Mercato Centrale.

Le cantine e gli ammezzati collegati direttamente a banchi/negozi, indicati nell'Allegato A, sono assegnati in concessione unitamente agli stessi banchi/negozi nell'ambito della corrente procedura.

Le cantine e gli ammezzati non collegati ad altro locale saranno assegnati successivamente, a seguito

di apposito Avviso, a soggetti che risulteranno concessionari di banco/negozio all'interno del Mercato.

ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare alla gara tutte le imprese - sia in forma individuale che societaria, inclusi consorzi e società consortili - sia italiane che appartenenti ad un paese membro dell'Unione Europea, regolarmente iscritte al Registro Imprese - che risultino in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dal presente Disciplinare.

Possono altresì partecipare i soggetti che si impegnano a costituirsi come impresa entro il termine specificato al successivo art. 3 e risultino in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dal presente Disciplinare.

Resta impregiudicato quanto all'art. 10, comma 7, del Regolamento del Mercato Centrale; a riguardo infatti resta fermo che il numero massimo di banchi/negozi per i quali è ammessa la titolarità in capo al medesimo concessionario è stabilito in massimo di n. 5 locali.

Più precisamente, come previsto all'art. 10 del Regolamento del Mercato Centrale, ogni impresa o altro soggetto interessato a svolgere le proprie attività all'interno del Mercato non può essere titolare di concessioni riferite a più di n. 5 banchi/negozi, corredati, ciascuno, al massimo di n. 1 cantina e/o n. 1 ammezzato. Ogni locale (banco/negozio) sarà assegnato con singolo atto concessorio.

ART. 3 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione alla procedura i soggetti interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) requisiti di onorabilità di cui all'**art. 11 della L.R. 62/2018 e ss.mm.ii.;**
- 2) e, in caso di vendita/somministrazione di prodotti alimentari, **di uno dei seguenti requisiti professionali previsti dall'art.12 della medesima Legge Regionale**, così conseguito. (N.B. Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, compresi gli aspiranti Imprenditori, i requisiti professionali di cui all'art. 12 della L.R. 62/2018, come sotto riportati, devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività):
 - a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle Regioni o dalle Province autonome di Trento e Bolzano (il requisito è riconosciuto anche a chi abbia superato l'esame di idoneità o frequentato con esito positivo il corso abilitante per l'iscrizione al REC di cui alla legge 426/1971, anche se non seguito dall'iscrizione al registro, ovvero essere stato iscritto al REC di cui alla L. 426/1971, per uno dei gruppi merceologici individuati dalle lettere a), b), c), dell'art. 12, comma 2 del DM n. 375/1988 e essere stato iscritto al REC di cui alla legge n. 426/1971 per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande o alla sezione speciale del medesimo registro per la gestione di impresa turistica, salvo cancellazione dai medesimi registri, volontaria o per perdita dei requisiti);
 - b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita, all'amministrazione o alla preparazione di alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dall'iscrizione all'INPS/INAIL. Il requisito è riconosciuto anche al cittadino italiano che abbia svolto all'estero l'attività di vendita nel settore alimentare e di somministrazione, purché adeguatamente comprovata;
 - c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche

triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti;

- 3) essere impresa iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio di competenza in data precedente al momento della presentazione della domanda; oppure partecipare in qualità di “aspirante imprenditore” intenzionato ad iscriversi alla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno con il codice ATECO associato al locale oggetto di asta per il quale partecipa. N.B In caso di Impresa, anche individuale, già costituita, la partecipante dovrà impegnarsi ad acquisire il codice ATECO associato al locale oggetto di asta per il quale partecipa, qualora non ne fosse già in possesso, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione da parte di questa Amministrazione. In ipotesi di “aspirante imprenditore” il partecipante dovrà impegnarsi ad iscriversi, entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione da parte di questa Amministrazione, alla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno con il codice ATECO associato al locale oggetto di asta per il quale partecipa;
- 4) essere in regola - laddove applicabile - sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale (D.U.R.C.) ed avere la capacità di emettere fatture. Nel caso di D.U.R.C. negativo si può intendere che il soggetto sia regolarizzato ove presenti prova dell'ottenimento della relativa rateizzazione e dimostri che le rate concordate sono state regolarmente versate;
- 5) in caso di Impresa, anche individuale, già costituita, essere in regola con il pagamento dei tributi, e dei canoni laddove applicabili, nei confronti del Comune di Livorno.

I soggetti partecipanti **devono recarsi preventivamente** a visitare ed esaminare attentamente i locali, gli eventuali impianti, le eventuali attrezzature, gli eventuali arredi nonché tutte le circostanze e condizioni dei luoghi, **al fine dell'accertamento dello stato di consistenza degli immobili e della conseguente corretta formulazione dell'offerta.**

La partecipazione alla procedura comporta:

- l'accettazione dello stato di fatto e di manutenzione attuale in cui si trovano il Mercato ed i locali (inclusi impianti, arredi e attrezzature ivi presenti) da assegnare e il ritenerli idonei per l'attività che si intende svolgere;
- l'accettazione in maniera incondizionata di tutte le clausole del presente Disciplinare;
- l'accettazione delle previsioni del Regolamento del Mercato Centrale (Allegato C) e del “Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale” (Allegato D).

ART. 4 - MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà mediante il criterio dell'offerta più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. 827/1924, valutata sulla base dei seguenti elementi:

1. offerta tecnica massimo punti 80 (ottanta);
2. offerta economica massimo punti 20 (venti).

L'OFFERTA PROGETTUALE TECNICA dovrà contenere il curriculum del concorrente, l'illustrazione del progetto e delle attività commerciali/economiche che si intende svolgere nei banchi/negozi in concessione, nonché delle eventuali attività collaterali e degli eventuali investimenti aggiuntivi. L'offerta progettuale tecnica dovrà essere redatta utilizzando al massimo 5 facciate di foglio formato A4 carattere Arial 11, attenendosi ai criteri di seguito illustrati che saranno elementi di valutazione. Dal computo delle 5 pagine sono escluse copertine e foto, riepiloghi e indici, schede prodotti e macchinari.

LA OFFERTA TECNICA DEVE CONTENERE ANCHE LA INDICAZIONE DEL BANCO/BANCHI - NEGOZIO/NEGOZI per il/i quale/i si propone offerta.

A riguardo, si ribadisce che, come previsto all'art. 10 del Regolamento del Mercato Centrale, ogni impresa o altro soggetto interessato a svolgere le proprie attività all'interno del Mercato non può essere titolare di concessioni riferite a più di n. 5 banchi/negozi, corredati, ciascuno, al massimo di n. 1 cantina e/o n. 1 ammezzato. Ogni locale (banco/ negozio) sarà assegnato con singolo atto concessorio.

N.B. Il mancato rispetto degli impegni assunti e dichiarati dai candidati con la presentazione dell'offerta tecnica progettuale comporta la decadenza della concessione.

L'OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere la percentuale di rialzo sul canone mensile a b.a. e la indicazione (in numeri/cifra) del canone immobiliare mensile offerto al netto di IVA, che dovrà essere almeno pari o superiore al canone immobiliare mensile a base d'asta indicato nella tabella Allegato A.

E' ammessa l'offerta senza rialzo (nel caso in cui non si intenda offrire alcun rialzo indicare 0% (zero) nell'allegato da inserire nella busta dell'offerta economica).

In ipotesi di divergenza tra la percentuale di rialzo ed la indicazione in cifre del canone mensile offerto, prevarrà quest'ultimo.

N.B. E' dovuto anche il pagamento del canone di gestione (cfr. art. 7), la cui misura è determinata annualmente dall'Amministrazione Comunale.

Le offerte presentate dai candidati verranno sottoposte all'esame di una Commissione appositamente costituita che opererà in base ai parametri ponderali di seguito indicati all'art. 5.

In caso di pluralità di domande concorrenti per un medesimo locale, la graduatoria per l'assegnazione delle concessioni verrà effettuata per ogni singolo locale posto ad asta.

A parità di punteggio, per la formazione della graduatoria verrà considerato quale criterio preferenziale la anzianità di presenza presso il Mercato delle Vettovaglie di Livorno ed in caso di ulteriore parità il candidato che abbia riportato il miglior punteggio nell'offerta tecnica.

Il Comune di Livorno si riserva di non aggiudicare, ovvero di aggiudicare i singoli locali anche in presenza di una sola offerta valida. Non si darà luogo a gara di migliororia.

ART. 5 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

I punteggi di cui all'art. 4 saranno assegnati sulla base di una offerta progettuale tecnica e di una offerta economica.

All'offerta tecnica sarà attribuito un punteggio massimo di 80 (ottanta) punti sulla base dei criteri che seguono.

A) Affidabilità ed esperienza del concessionario - fino ad un massimo di 22 punti

Con riferimento alla normativa vigente inerente alle attività economiche oggetto del bando in parola, saranno valutati il curriculum, l'esperienza e la struttura organizzativa del concorrente, con particolare riferimento alla qualificazione professionale dell'impresa/operatore nel settore economico e nella tipologia di attività oggetto della proposta, e l'esperienza nell'ambito della gestione di attività della medesima tipologia.

Sarà inoltre valutata l'esperienza/anzianità maturata nella gestione di locali e spazi interni a mercati coperti e nell'adesione a consorzi/associazioni di operatori economici finalizzata ad attività di interesse comune.

Fasce di punteggio – MAX 22 PUNTI

A.1	Anzianità di esercizio dell'impresa comprovata dalla durata dell'iscrizione nel registro delle imprese quale impresa attiva, riferita al soggetto	N° anni di iscrizione presso la CCCIA per ogni anno punti 1	
-----	---	---	--

	titolare al momento della partecipazione al bando, cumulata a quella dell'eventuale dante causa cui è subentrato nella titolarità della concessione	fino ad un massimo di punti 6	Fino a 14 punti
	Anzianità professionale dell'operatore e dell'eventuale dante causa maturata in attività economiche esercitate all'interno di mercati coperti compreso il Mercato delle Vettovaglie	Da dimostrare (allegare documentazione, salvo che non sia già in atti di questa Amministrazione). Per ogni anno punti 1 fino ad un massimo di punti 6 se l'anzianità è stata maturata presso altro Mercato coperto; sino a massimo 8 punti se l'anzianità è stata maturata presso il Mercato delle Vettovaglie.	
A.2	Riconoscibilità del marchio/logo/insegna, in ambito comunale, provinciale e/o Regionale	Operatore della provincia livornese 2 punti Operatore toscano 1 punto Da dimostrare (allegare documentazione)	Fino a 3 punti
A.3	Essere aspirante Imprenditore di età inferiore o uguale a 35 anni		2 punti
A.4	Adesione già in essere a consorzi/associazioni/cooperative di operatori economici, a Consorzi di produttori, filiere corte, progetti/reti a carattere regionale.	Da dimostrare (allegare documentazione) Da 1-3 anni: 1 punto da 4-5 anni: 2 punti da 6 anni: 3 punti	Fino a 3 punti

B) Progetto gestionale e commerciale - fino ad un massimo di 40 punti

Dovrà essere presentata una relazione contenente il piano delle attività con l'illustrazione delle modalità e dei criteri con i quali il concorrente intende gestire i locali assegnati in concessione e le attività stesse, e contribuire allo sviluppo del Mercato Centrale ed alla sua massima valorizzazione.

Nel piano dovranno essere indicate:

- a. l'attività economica che si intende realizzare, le caratteristiche e qualità dei prodotti/servizi offerti, la descrizione di come gli stessi possano contribuire agli elementi di tradizione e tipicità del Mercato e all'integrazione dell'offerta, l'eventuale adesione a progetti/reti a carattere regionale - compresa l'eventuale adesione al marchio Vetrina Toscana-, l'eventuale partecipazione a Consorzi di produttori regionali e/o locali e a filiere corte;
- b. giorni e orari supplementari di apertura al pubblico dell'attività oltre l'orario prestabilito

dall'Amministrazione (attualmente dal lunedì al sabato dalle ore 7.00 alle ore 15.00) e soluzioni organizzative individuate dall'impresa/operatore allo scopo di garantire l'estensione oraria supplementare; il concessionario potrà prevedere nell'ambito degli orari di apertura anche attività in orario serale/notturno, a condizione che garantisca il rispetto della normativa in materia, con particolare riferimento a quelle concernenti il commercio e l'inquinamento acustico, facendosi carico del rilascio di ogni necessaria autorizzazione e permesso;

c. le modalità di promozione e di produzione delle attività, con particolare riferimento alle iniziative e collaborazioni che l'impresa/operatore intende attivare per ampliare e sviluppare i servizi per gli utenti (web marketing, scontistica e fidelizzazione, consegne a domicilio, ecc.).

N.B. Il concessionario, nella gestione dei locali assegnati e nello svolgimento della propria attività, si ispira a principi di affidabilità, responsabilità, spirito di iniziativa, cura e attenzione per la clientela, impegno per il decoro e la sicurezza del proprio locale, delle pertinenze e degli spazi comuni, disponibilità e interesse alla collaborazione con gli altri operatori e con l'Amministrazione Comunale per lo sviluppo e la valorizzazione del Mercato, partecipazione e contributo alla buona riuscita delle iniziative di animazione/promozione.

In particolare, il concessionario favorisce:

1. la qualità dei propri prodotti/servizi e nel caso di prodotti alimentari la tracciabilità, tipicità e genuinità degli stessi, l'originalità e innovatività del proprio *format*, la capacità di proporre, all'interno del Mercato, un'offerta diversificata e integrata in modo da soddisfare al meglio i bisogni della clientela;
2. la costante collaborazione con gli altri operatori presenti all'interno del Mercato;
3. la complementarietà alla programmazione delle altre attività economiche presenti nell'area mercatale al fine di migliorare l'attrattività complessiva del Mercato e di perseguire possibili economie di scala;
4. la massima fruibilità della struttura, attuando politiche inclusive dal punto di vista commerciale, economico, sociale e turistico-culturale ed individuando strategie innovative per caratterizzare l'identità del Mercato, fidelizzare la clientela e attrarre nuovi investimenti da parte di soggetti privati.

Fasce di punteggio – MAX 40 PUNTI

B.1	Piano imprenditoriale delle attività e struttura organizzativa	<ul style="list-style-type: none"> – Presenza di dipendenti/collaboratori fino ad un massimo di 4 punti (se Impresa individuale, il titolare dell'impresa viene considerato dipendente), così ripartiti: 1 dipendente: 1 punto; 2 o più dipendenti: 4 punti – Sviluppo e valorizzazione del Mercato Centrale (eventi, degustazioni.....) fino ad un massimo di 10 punti (si richiede di scrivere esattamente il numero di eventi / degustazioni), così ripartiti: 	Fino a 14 punti
-----	--	---	-----------------

		1 evento/degustazione per anno: 1 punto; 2 eventi/degustazioni per anno: 4 punti; 3 eventi/degustazioni per anno: 6 punti; 4 e più eventi/degustazioni per anno: 10 punti;	
B.2	Prodotti legati alla tradizione e tipicità del territorio	Vendita di prodotti e/o preparazione e vendita di alimenti - della tradizione della provincia livornese da 0 a 5 punti - e/o della tradizione toscana da 0 a 4 punti - e/o tradizione italiana da 0 a 2 punti	Fino a 5 punti
B.3	Soluzioni organizzative individuate dall'impresa/operatore per garantire l'estensione oraria supplementare	1 punto a pomeriggio fino a max punti 5 1 punto a sera fino a max 5 punti Adesione ad aperture straordinarie previste dall'Amministrazione in occasione di eventi (orario continuato mattina e pomeriggio). Indicare esattamente il numero di eventi: 1 punto a evento fino a 3 punti	Fino a 13 punti
B.4	Promozione delle attività	- Iniziative e collaborazioni fino ad un massimo di 2 punti - Distribuzione alimenti e bevande per consumo sul posto: 4 punti - Servizi per gli utenti fino ad un massimo di 2 punti di cui: - preparazione alimenti da asporto/web marketing/sconti e fidelizzazione max 1 punti, consegne a domicilio 1 punto	Fino a 8 punti

C) Allestimento locali e investimenti - fino ad un massimo di 18 punti

Sarà tenuto conto del progetto di allestimento dei locali, del piano di manutenzione ordinaria e della descrizione degli investimenti in arredi/attrezzature/dotazioni che l'operatore intende realizzare con l'indicazione della relativa copertura finanziaria (autofinanziamento, prestito ecc.). e del valore e la tipologia degli investimenti aggiuntivi presentati dal candidato, da realizzarsi in armonia con il contesto architettonico della struttura, sia in termini di materiali che di colori.

Fasce di punteggio - MAX 18 PUNTI

C.1	Allestimento locali	- modalità allestimento Vetrina/esposizione fino ad un massimo di 4 punti - Modalità di copertura/allestimento locale in orario di chiusura al pubblico (comprensiva della indicazione di metodologie appropriate per il	Fino a 15 punti
-----	---------------------	--	-----------------

		<p>mantenimento di alimenti e beni deperibili) fino ad un massimo di 5 punti</p> <p>- Allestimento interno, comprensivo di installazione di impianti (cappe/illuminazione etc) a basso consumo, fino ad un massimo di 6 punti</p>	
C.2	Manutenzione ordinaria	numero interventi per biennio (indicare esattamente il numero)	Fino a 3 punti

Modalità di attribuzione punteggi alla offerta economica

All'offerta migliore riferita al canone immobiliare mensile offerto, al netto di IVA, sarà attribuito il punteggio massimo di 20 (venti) punti.

Precisamente, il punteggio relativo all'offerta economica verrà attribuito sulla base del canone immobiliare mensile offerto, comprensivo sia della base d'asta che dell'eventuale rialzo, al netto di IVA (cfr anche art. 4).

All'offerta migliore sarà attribuito il punteggio massimo di 20 (venti) punti; alle altre offerte per il medesimo/identico banco/negozio, sarà attribuito - secondo un ordine decrescente - il punteggio ottenuto mediante applicazione del criterio direttamente proporzionale. Alle offerte di pari importo sarà attribuito il medesimo punteggio.

*

Sulla base dei punteggi attribuiti con i suddetti parametri per la valutazione delle offerte tecnico-economiche, sarà redatta ed approvata specifica graduatoria dei concorrenti che avrà validità per 12 (DODICI) anni dalla sua approvazione.

Sarà effettuato lo scorrimento della graduatoria per assegnare uno specifico locale – qualora ne sussistano i presupposti – al soggetto utilmente collocato nella graduatoria definitiva, anche nel caso in cui la concessione di detto locale decada o venga revocata nel corso dei 12 anni di validità.

ART. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha una durata di 12 (dodici) anni a decorrere dalla data del verbale di consegna con contestuale presa in carico del locale. La concessione non può essere rinnovata automaticamente.

È fatta salva la possibilità di consegnare i locali prima della stipulazione del contratto e comunque successivamente alla determinazione dirigenziale di affidamento in concessione, previa sottoscrizione di specifico verbale di consistenza e consegna tra le parti.

Alla scadenza della concessione il rapporto si intende cessato senza bisogno di alcuna ulteriore formalità.

Alla scadenza della concessione, nonché in caso di recesso, revoca, decadenza, il concessionario dovrà:

- a) riconsegnare il locale, previa ricognizione dello stato dei luoghi, della consistenza e della conservazione dello stesso rispetto alla situazione esistente al momento della consegna;
- b) consegnare tutte le eventuali opere di miglioria autorizzate e realizzate nel corso della durata della concessione dei locali;
- c) fornire la documentazione tecnica e legale riguardante gli arredi, le attrezzature ed eventuali impianti realizzati e lasciati in proprietà all'Ente.

Di tutte le suddette operazioni verrà dato atto in apposito verbale di riconsegna.

Il Comune di Livorno si riserva inoltre la facoltà di procedere, in qualsiasi momento e con semplice

avviso scritto, alla revoca della concessione per motivi di superiore interesse pubblico discrezionalmente valutati, anche correlati alla realizzazione di interventi di riqualificazione pubblica, salvo indennizzo e senza necessità di congruo preavviso, e con obbligo di riconsegna dei locali in concessione, liberi da persone e da cose, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione.

ART. 7 - CANONE IMMOBILIARE E CANONE DI GESTIONE

Per l'affidamento in concessione di ciascun banco/negozio/cantina/ammezzato, i concessionari sono tenuti al pagamento di un canone mensile, formato da un canone immobiliare e da un canone di gestione.

E' dovuto il pagamento da parte dell'aggiudicatario di un canone immobiliare da corrispondere all'Amministrazione Comunale di Livorno per tutta la durata della concessione. Il canone immobiliare mensile a base d'asta è definito, per ciascun locale, come da tabella Allegato A, ed è soggetto a rialzo in sede di gara (offerta pari o superiore al canone immobiliare mensile a base d'asta) a pena di inammissibilità dell'offerta.

Il canone immobiliare viene adeguato annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferita al 31 dicembre dell'anno precedente.

Oltre al canone immobiliare, i concessionari sono tenuti anche al pagamento di un canone di gestione che è determinato, annualmente, in relazione alle spese inerenti alle parti comuni come specificato nel Regolamento del Mercato Centrale, ed è stimato per il 2025 approssimativamente in Euro 97,89 /mese. Resta inteso che sono fatte salve diverse indicazioni per gli anni successivi formalizzate nelle apposite Deliberazioni dei competenti Organi.

Sia il canone immobiliare che il canone di gestione devono essere corrisposti a partire dalla data del verbale di consistenza e consegna del locale, per tutto il periodo di durata della concessione, indipendentemente dal concreto utilizzo del locale e dall'effettivo svolgimento dell'attività.

Il pagamento dei suddetti canoni oltre IVA avverrà in rate mensili previa emissione di fattura da parte dell'Amministrazione Comunale di Livorno.

In caso di subentro nell'attività e voltura della concessione sono obbligati solidalmente al pagamento dei canoni connessi alla concessione del locale il nuovo occupante e quello uscente.

ART. 8 – CONDIZIONI DI ESERCIZIO ED ATTIVITA'

La concessione è finalizzata alla realizzazione di attività commerciali di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, artigianali, di gastronomia e/o somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di servizi, di attività culturali e terziarie in genere.

Tutte le attività sopracitate devono essere compatibili con l'assetto generale del Mercato e devono essere svolte nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia, sicurezza, igiene pubblica e sanità e delle normative regionali e nazionali di riferimento per ciascuna attività esercitata.

Negli esercizi di vendita di prodotti alimentari è consentito il consumo sul posto - con esclusione del servizio assistito di somministrazione- anche utilizzando gli spazi individuati dall'Amministrazione Comunale e nei limiti di quanto previsto dalla normativa regionale vigente.

Sono in ogni caso escluse attività che contrastino con le caratteristiche storico-culturali del Mercato Centrale e con le finalità di valorizzazione turistica e di potenziamento dell'attrattività dell'area mercatale in cui l'immobile è inserito.

L'attività economica deve essere avviata previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) al SUAP del Comune di Livorno ai sensi della normativa vigente, entro 60 giorni dalla data del verbale di consistenza e di consegna dei locali che sarà predisposto a seguito di sopralluogo.

Il concessionario deve esercitare la propria attività in modo continuativo.

Rimangono a carico del concessionario il reperimento e/o l'acquisizione di tutto ciò che non è espressamente indicato nel verbale di consistenza e di consegna dei locali e che il concessionario medesimo ritiene utile e necessario per lo svolgimento e la realizzazione delle attività (a titolo esemplificativo: arredi, attrezzature, macchinari, impianti, ecc.). Sono altresì a suo carico tutte le spese inerenti alle operazioni di rimozione/istallazione di materiali e allestimento dei locali.

ART. 9 - MANUTENZIONI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

In fase di consegna dei locali al concessionario, viene redatto apposito verbale di consistenza riportante la quantità, qualità e condizioni d'uso dei locali, degli impianti, e di eventuali arredi e attrezzature ivi presenti.

Al concessionario fa carico l'onere della manutenzione ordinaria dei locali e dei beni in essi allocati e ricevuti in consegna; in particolare, il concessionario si impegna ad eseguire tale manutenzione con cura, seguendo le indicazioni e le istruzioni dei competenti Uffici Comunali.

In via esemplificativa, ma non esaustiva, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri e dei tendaggi, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

Sono a carico del concessionario, all'atto di immissione, la messa a norma degli impianti e la acquisizione di relativa Dichiarazione di conformità da fornire all'Ufficio comunale preposto (in versione originale o copia conforme o depositata), corredata degli allegati obbligatori previsti per Legge; la effettuazione dei rispettivi collaudi e delle verifiche periodiche previste per legge. Tutta la documentazione inerente agli impianti e ai macchinari in uso deve essere tenuta costantemente a disposizione per eventuali controlli.

E' onere del concessionario la gestione delle parti edilizie e degli impianti (elettrico, idraulico), fermo restando che il Comune si riserva di addebitare al concessionario le spese relative ai lavori di manutenzione derivanti da un uso non corretto del locale e degli impianti stessi.

Nel caso in cui il concessionario non ottemperi agli impegni di manutenzione ordinaria e di messa a norma degli impianti, secondo le modalità indicate, l'Amministrazione Comunale potrà agire in sostituzione dello stesso ed il rimborso delle spese sostenute dal Comune di Livorno da parte del concessionario dovrà avvenire nella misura e nei termini indicati nella relativa richiesta dell'Amministrazione Comunale di Livorno, fermi restando gli ulteriori provvedimenti di tipo sanzionatorio.

Entro il mese di dicembre di ogni anno, il concessionario consegna all'Amministrazione Comunale l'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati sulla struttura, nonché l'elenco degli interventi che si dovessero rendere necessari e che non competono al concessionario.

Il concessionario potrà apportare a proprie spese modifiche migliorative interne al locale, ovvero degli impianti e di arredi/attrezzature, **che dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e che sono comunque subordinate all'approvazione della stessa, oltre che delle Autorità preposte ove si verta in opere di relativa rilevanza.**

Il Comune di Livorno controllerà periodicamente lo stato di conservazione dei locali e dei beni in essa allocati, prescrivendo gli interventi di manutenzione ordinaria ritenuti necessari ed i tempi di realizzazione.

Il Comune di Livorno si impegna ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria di propria competenza tenendo conto, ove possibile, della salvaguardia dell'attività economica.

Nel caso in cui gli interventi manutentivi realizzati dal Comune di Livorno dovessero provocare interruzioni o difficoltà nell'utilizzo dei locali da parte del concessionario, allo stesso non sarà comunque riconosciuta alcuna indennità; qualora, tuttavia, l'interruzione totale del servizio superi i trenta giorni continuativi nel periodo di attività, il concessionario avrà diritto ad ottenere una

proporzionale riduzione del canone.

Il concessionario, in particolare, ha l'obbligo di predisporre un piano di manutenzione ordinaria e di gestire gli interventi sulle parti edilizie per una corretta e diligente conduzione della struttura, che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo.

Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da un uso dei locali, degli impianti e delle attrezzature non conforme a quanto stabilito dalla normativa vigente, con particolare riferimento a quella antincendio.

Ulteriori investimenti o acquisti di beni durevoli capaci di determinare valorizzazione patrimoniale del Mercato e delle singole postazioni, non ammortizzabili durante il periodo di concessione, dovranno essere proposti all'Amministrazione per la sua approvazione; per quanto attiene alle attrezzature/impianti/beni durevoli di tipo rimovibile, al termine della concessione potranno essere riprese in carico dal concessionario; tutte le altre opere e gli altri tipi di investimenti inamovibili diventeranno di proprietà del Comune di Livorno fin dal rilascio dell'eventuale certificato di collaudo o di regolare esecuzione, in quanto insistenti su beni del patrimonio indisponibile.

ART. 10 - DANNI, RESPONSABILITÀ CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE

Il concessionario è direttamente responsabile di tutti gli eventuali danni, di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o a strutture e materiali, che risultassero causati dal titolare, dal preposto, dai dipendenti e collaboratori del concessionario stesso, anche nel caso di danni prodotti da negligenza e da non corretta custodia/utilizzo. In ogni caso, il concessionario provvede tempestivamente ed a proprie spese al risarcimento dei beni danneggiati ed alla riparazione o sostituzione delle parti o strutture deteriorate, previa comunicazione al Comune di Livorno.

In caso di danni arrecati da terzi ai locali in concessione, il concessionario provvede alla più sollecita restituzione in efficienza dello stesso.

Il concessionario solleva l'Amministrazione Comunale da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dalla gestione dei locali e degli impianti, arredi, attrezzature o materiali di vario genere ivi presenti e dell'attività svolta. A tal fine, il concessionario dovrà stipulare, a propria cura e spese, per tutta la durata del contratto, una polizza assicurativa R.C.V.T. e R.C.O. - come di seguito specificato - che tenga indenne l'assicurato per tutto quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per morte, lesioni personali, perdita e/o danneggiamento di cose, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla gestione dei locali e degli impianti, arredi, attrezzature o materiali di vario genere ivi presenti e dell'attività svolta, in qualsiasi forma e con qualsiasi mezzo. L'assicurazione dovrà valere anche per i danni determinati da colpa grave dell'assicurato, nonché da dolo o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere, anche se non dipendenti, purché operanti nell'ambito delle attività dell'Assicurato. La polizza dovrà prevedere che la qualifica di terzo sia estesa anche a tutti coloro che non rientrano nel novero dei prestatori di lavoro anche nel caso di partecipazione occasionale alle attività dell'assicurato. La polizza dovrà inoltre prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del proprietario dell'immobile. Nel novero dei terzi dovrà essere espressamente compreso il Comune di Livorno.

All'atto del rilascio della concessione, il concessionario, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, in conseguenza di fatti imputabili al concessionario stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto e/o collaboratore a qualunque titolo, derivanti dall'espletamento delle attività e dei servizi e relativi obblighi previsti dalla concessione stessa.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per gli eventuali danni a persone o cose connessi all'occupazione dei locali.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il concessionario dovrà dimostrare di possedere la seguente coperture assicurativa:

A. Polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (**RCT/RCO**) che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi

connessi alle attività ed ai servizi oggetto della concessione.

Si precisa in proposito che:

1. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:
 - Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 2.000.000,00 unico per sinistro
 - Responsabilità Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 2.000.000,00 unico per sinistro
2. la polizza dovrà riportare l'indicazione del tacito rinnovo, sia in caso di polizza annuale che pluriennale;
3. la polizza dovrà riportare l'indicazione della ubicazione del rischio: banco n°/negoziario n° ... /cantina n° /ammezzato n° collegati, interni al Mercato Centrale di Livorno, sito in Scali Aurelio Saffi 27;
4. la polizza dovrà riportare l'indicazione che il Comune di Livorno rientra nel novero dei Terzi;
5. in considerazione della tipologia di attività/servizi svolti, la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:
 - danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'assicurato o da lui detenute; esclusivamente per gli esercizi commerciali classificabili come ristoranti, fast-food, rosticcerie, friggitorie, pizzerie, birrerie, pub, enoteche ed altri esercizi simili con cucina, la garanzia dovrà prevedere un sotto limite non inferiore a € 500.000,00;
 - danni ai locali e alle cose trovatesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
 - danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto;
 - danni a ex art. 2051 Cod. Civ..

Le condizioni delle Polizze stipulate dai concessionari restano nella loro piena responsabilità, fermo restando che in caso di sinistro e in mancanza di adeguata e specifica copertura assicurativa, il Comune si avvarrà sul concessionario che ha causato il danno.

L'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalla predetta polizza non esonererà in alcun modo il concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- ✓ il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti - o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- ✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

Le polizze assicurative dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata della concessione, ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima della consegna dei locali in concessione, al fine di raccogliere il preventivo benessere. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il concessionario dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

ART. 11 - ATTIVITA' DI ANIMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL MERCATO

L'Amministrazione Comunale si riserva di organizzare, all'interno degli spazi comuni del Mercato e/o di locali non assegnati, iniziative, eventi e manifestazioni a carattere commerciale, artistico-culturale, turistico, sociale per la valorizzazione della struttura e l'animazione dell'intera area del centro cittadino.

Il concessionario si impegna a collaborare con il Comune di Livorno per la migliore riuscita di tali iniziative ed eventi e a garantire, durante il loro svolgimento, l'apertura e partecipazione della propria attività economica.

ART. 12 - UTILIZZO DEL MERCATO DA PARTE DEL CONSORZIO /ASSOCIAZIONE/COOPERATIVA DEI CONCESSIONARI E DI SOGGETTI TERZI

Il Consorzio/Associazione/Cooperativa delle imprese e degli altri soggetti che operano all'interno del Mercato per l'esercizio di un'attività economica in qualità di concessionari - come previsto dal Regolamento del Mercato Centrale - gestisce spazi e locali comuni se previsto da apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

L'organizzazione di iniziative, eventi e attività promozionali negli spazi e locali comuni da parte del Consorzio/Associazione/Cooperativa dei concessionari è a totale carico e spese dello stesso che risponde in proprio del rispetto della normativa vigente in materia di edilizia, sicurezza, igiene pubblica e sanità e delle normative regionali e nazionali di riferimento per ciascuna attività esercitata.

Sono a carico dei soggetti terzi, che abbiano ottenuto l'autorizzazione da parte della Direzione del Mercato per l'utilizzo di locali e spazi comuni della struttura mercatale, tutte le spese relative alla tipologia di iniziativa realizzata nonché il rispetto della normativa vigente in materia di edilizia, sicurezza, igiene pubblica e sanità e delle normative regionali e nazionali di riferimento per ciascuna delle attività che vi intendano esercitare.

ART. 13 – ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario assume tutti gli oneri relativi al corretto espletamento di quanto indicato nel presente Disciplinare, nel Regolamento del Mercato Centrale, nel Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale, nonché di quanto previsto nel progetto gestionale presentato in sede di gara e nella concessione, per sé e per altri soggetti in sua vece quali dipendenti/preposto/collaboratori, al fine di assicurare il corretto funzionamento dei locali e la gestione delle attività che vi si svolgono.

Il concessionario, nello svolgimento delle attività, agisce in piena autonomia gestionale e operativa. Il concessionario assume gli obblighi previsti dal Regolamento del Mercato Centrale e si impegna a provvedere a quanto segue:

- a) osservare gli obblighi di natura previdenziale, assistenziale, retributiva per il personale impiegato esonerando il Comune da ogni responsabilità per eventuali inadempimenti;
- b) assolvere con puntualità al pagamento di canoni e di imposte, tasse e tributi derivanti dalla gestione dei locali in concessione;
- c) costituire cauzione definitiva per l'importo pari a 6 mensilità del canone immobiliare a base d'asta IVA esclusa, indicato nel bando di gara, a garanzia dei locali in concessione e della loro manutenzione. Infatti, a garanzia delle obbligazioni che assumerà nei confronti del Comune di Livorno, il concessionario dovrà costituire cauzione definitiva pari a n. 6 mensilità del canone immobiliare indicato a base d'asta;
- d) dotarsi dei provvedimenti abilitativi necessari per l'esercizio delle attività;
- e) dare evidenza di aver assolto agli obblighi previsti dal T.U. 81/2008 e ss.mm.ii. se è impiegato almeno un dipendente o equiparabile a tale;
- f) utilizzare il personale nel rispetto della qualifica professionale, anche in forma di collaborazione e di volontariato, tenuto conto del trattamento giuridico economico previdenziale ed assicurativo previsti dalla normativa vigente in materia e del contratto collettivo nazionale in vigore per la tipologia di attività effettuata;
- g) sollevare il Comune di Livorno da ogni e qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o

prestazioni di opera che siano posti in essere tra il concessionario ed i terzi;

- h) ottemperare agli oneri di cui all'art. 7 del presente Disciplinare (pagamento canoni concessori);
- i) astenersi da comportamenti che in qualsiasi modo possano interferire negativamente con il decoro della struttura e con il civile e ordinato svolgimento delle attività che si svolgono all'interno del Mercato;
- j) offrire un servizio cortese agli utenti richiedendo al proprio personale il rispetto di adeguate norme comportamentali;
- k) ottenere, **prima dell'esecuzione** di eventuali lavori proposti, tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie in ragione della tipologia degli interventi da eseguirsi (da parte della Soprintendenza dato il vincolo di Tutela insistente sul bene, edilizie, amministrative, antincendio e di sicurezza, ecc.); sarà, inoltre, a carico del concessionario, a seguito di realizzazione di eventuali interventi sulle strutture oggetto della concessione, ottenere il certificato di agibilità e tutte le certificazioni di conformità;
- l) rispettare le norme in materia igienico-sanitaria;
- m) provvedere agli allacci delle utenze ed al pagamento delle stesse a partire dalla data della presa in consegna dei locali;
- n) segnalare tempestivamente, e per scritto, all'Amministrazione Comunale, ogni disfunzione o guasto comunque riscontrato.
Spettano ulteriormente al concessionario:
- o) ogni altra attività sopra non esposta, indispensabile alla gestione dei locali assegnati;
- p) la pulizia e la tenuta in condizioni di decoro dei tavoli destinati alla consumazione anche nelle aree libere a tal uopo destinate, in capo ai concessionari che esercitino la attività di somministrazione o la attività di preparazione di alimenti destinati alla consumazione presso il Mercato;
- q) la formazione del proprio personale.

ART. 14 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Considerato che nella struttura mercatale operano unità appartenenti a categorie diverse tali da apportare con la propria specifica attività lavorativa rischi interferenziali negli orari di accesso al Mercato, sia durante le aperture al pubblico che in particolare in orari pomeridiani di non apertura al pubblico in cui sono prestate attività di pulizia e sanificazione degli spazi e interventi di manutenzione (edili idraulici elettrici ecc.), in concomitanza con la presenza della vigilanza e degli operatori economici e loro collaboratori, che a vario titolo e per varie necessità accedono alla struttura, l'Amministrazione ha provveduto a redigere un D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza) specifico per le maestranze, l'istituto di vigilanza, il Consorzio degli esercenti e i concessionari. Detto documento è stato redatto in data 19/01/2022 ed è soggetto a modifiche ed integrazioni nei termini di legge.

Prima di qualsiasi intervento effettuato in proprio, tramite imprese/artigiani, il concessionario ha l'onere di verificare l'applicabilità o meno del DUVRI, e se l'intervento non è già normato nel documento e fossero rilevabili interferenze avrà l'onere di comunicare preventivamente all'ufficio comunale l'intervento previsto. Questo ultimo, anche tramite consulenza degli uffici tecnici del Comune, darà indicazioni sulle procedure e la documentazione necessaria e cui il concessionario si dovrà attenere.

Il concessionario assume tutti i provvedimenti necessari affinché l'attività prevista si svolga in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel pieno rispetto della normativa vigente.

Restano immutati gli obblighi a carico del concessionario derivanti dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

Il concessionario, prima di iniziare l'attività contrattuale, in relazione ai rischi specifici propri

dell'attività, deve dare evidenza di aver assolto agli obblighi previsti dal T.U. 81/2008 e ss.mm.ii. e se necessario redigere un piano di emergenza ed evacuazione ai sensi della normativa vigente in relazione al luogo di lavoro.

Il concessionario prende visione del piano di emergenza ed evacuazione del Mercato Centrale in vigore al momento dell'inizio dell'attività e si attiene alle indicazioni ivi previste. E' onere del Comune di Livorno notificare al concessionario successivi aggiornamenti al piano.

Il concessionario, infine, cura la formazione, l'informazione e l'addestramento dei propri dipendenti/collaboratori sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'attività, eventualmente rapportandosi con i referenti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 15 - PRESCRIZIONI E CONDIZIONI A TUTELA DEL BENE

Il complesso del Mercato Centrale -di cui fanno parte i locali in concessione- ubicato nell'immobile sito in Scali Aurelio Saffi 27, è classificato come bene demaniale d'interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*" e ss.mm.ii.

L'immobile è stato dichiarato di interesse con decreto n. 113 del 11/07/2022 del Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per la Toscana, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. (provvedimento notificato con PEC prot. n. 6393 del 12/07/2022).

Al momento dell'indizione della procedura oggetto del presente Disciplinare, il Settore Sviluppo economico, Commercio e Turismo, provvederà ad inoltrare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Provincia di Pisa e Livorno, ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. n. 42/2004, richiesta per il rilascio della autorizzazione prevista dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio a tutela dell'immobile; le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione suddetta, ai sensi del predetto saranno riportate nell'atto di concessione.

Il concessionario si impegna sin da ora a recepire e rispettare integralmente eventuali prescrizioni e condizioni che saranno indicate dalla Soprintendenza e riportate nell'atto di concessione.

ART. 16 - CONTROLLI E VIGILANZA

Il Comune di Livorno, avvalendosi di proprio personale amministrativo e tecnico, di eventuali consulenti esterni, dei competenti servizi dell'ASL e di altri servizi ritenuti competenti, ha la facoltà di effettuare e far effettuare, in qualsiasi momento, accessi, ispezioni e verifiche presso i locali oggetto della concessione.

ART. 17 - PUBBLICITÀ

Il concessionario è autorizzato, per il periodo di durata della concessione, a svolgere attività pubblicitaria, nel rispetto dei regolamenti dell'Amministrazione Comunale di Livorno, provvedendo contemporaneamente a versare al competente Ufficio comunale il relativo canone, come previsto dalle normative vigenti.

ART. 18 INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONCESSORI E PENALITÀ

L'inosservanza da parte del concessionario degli obblighi stabiliti dal Regolamento del Mercato Centrale, dal Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale, dal presente Disciplinare e dalla concessione - compresi quelli assunti con l'offerta tecnica presentata in fase di asta - oltre a comportare le eventuali sanzioni in caso di violazione di normative specifiche, costituisce inadempimento contrattuale e comporta l'applicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di penalità nei seguenti casi:

a) disapplicazione di prescrizioni contenute nel presente Disciplinare, nel Regolamento del Mercato Centrale, nel Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale, nella concessione e nelle direttive impartite dalla Direzione del Mercato, salvo quanto riportato ai seguenti punti b) e c):

euro 50,00 (cinquanta) per ogni evento accertato;

b) chiusura dell'attività in date/orari di apertura al pubblico e/o aperture straordinarie stabilite dall'Amministrazione Comunale e/o dichiarate nella proposta tecnica presentata in fase di asta pubblica -salvi i casi di forza maggiore debitamente documentati, e salva in ogni caso risoluzione per inadempimento in caso di difformità rispetto al progetto/offerta in ipotesi di chiusura reiterata e contestata: euro 100,00 per ogni evento accertato;

c) atti contrari al decoro del Mercato Centrale e/o gravi negligenze tali da incidere sul suo corretto funzionamento: euro 100,00 (cento) per ogni evento accertato.

L'applicazione delle suddette penalità è effettuata nel rispetto degli artt. 7 e 8 della Legge 241/90 e ss.mm.ii. previa comunicazione di avvio del procedimento e comporta l'escussione della cauzione versata dal concessionario per gli importi corrispondenti, nelle modalità seguenti:

a) richiamo scritto, nel caso in cui il concessionario incorra in una delle ipotesi di inadempimento sopra richiamate per la prima volta a decorrere dalla data di consegna del locale in concessione;

b) sospensione dell'attività per un periodo di non superiore a venti (20) giorni, in caso di reiterata inosservanza da parte del concessionario degli obblighi sopra indicati. Al fine dell'applicazione della sospensione, la reiterazione si verifica qualora sia stata commessa la stessa violazione per due volte in un periodo di 365 (trecentosessantacinque) giorni, da computarsi a partire dall'ultima violazione, anche se si è proceduto al pagamento in misura ridotta della sanzione;

c) decadenza della concessione per qualunque inadempimento successivo ad un provvedimento di sospensione dell'attività.

Le violazioni alle normative di sicurezza, antincendio e/o igienico-sanitarie sono da considerarsi violazioni di comportamento gravi e comportano la decadenza della concessione.

ART. 19 REVOCA E DECADENZA DALLA CONCESSIONE

Il Comune di Livorno potrà unilateralmente revocare la concessione con conseguente risoluzione della convenzione in qualsiasi momento per motivate e/o sopraggiunte ragioni d'interesse pubblico, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Il Comune di Livorno si riserva inoltre la facoltà di procedere, in qualsiasi momento e con semplice avviso scritto, alla revoca della concessione per motivi di superiore interesse pubblico discrezionalmente valutati, anche correlati alla realizzazione di interventi di riqualificazione pubblica, salvo indennizzo e senza necessità di congruo preavviso, e con obbligo di riconsegna dei locali in concessione, liberi da persone e da cose, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione.

Il Comune di Livorno potrà inoltre dichiarare la decadenza della concessione, senza corresponsione di alcuna indennità e con incameramento della cauzione definitiva, salvo risarcimento per l'eventuale maggiore danno subito, per il verificarsi anche di una sola delle seguenti condizioni:

a) mancato pagamento di 6 mensilità anche non consecutive del canone di concessione (canone immobiliare e canone di gestione) nei termini previsti o mancato pagamento di due rate anche non consecutive in ipotesi di ammissione a piano di rientro. Si richiama peraltro l'art. 14, commi 6 e 7, del vigente Regolamento comunale del Mercato Centrale;

b) gravi e ripetute violazioni degli obblighi contrattuali da parte del concessionario, nonostante le formali contestazioni del concedente;

c) arbitraria sospensione e/o abbandono, da parte del concessionario, delle attività di gestione dei locali oggetto di concessione;

- d) nel caso di perdita dei requisiti per il rilascio della concessione, esercizio di attività non corrispondente a quanto previsto dal codice ATECO di riferimento dichiarato in fase di asta o nel caso di fallimento;
- e) non corretta gestione e manutenzione dei locali in concessione, omessa messa a norma degli impianti (con contestuale deposito alla Amministrazione della dovuta documentazione) o in caso di gravi o ripetute violazioni dei piani della sicurezza;
- f) per il sopravvenire in capo al concessionario di situazioni ostative previste dalla normativa antimafia o per il venire meno della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) qualora siano accertate violazioni della dignità, dei diritti e delle libertà personali degli utenti o dei lavoratori;
- h) qualora il concessionario ponga in essere gravi negligenze o gravi inottemperanze agli obblighi complessivi di cui al presente Disciplinare, tali da pregiudicare la sua affidabilità;
- i) in tutti gli altri casi contemplati dalla legislazione vigente e dal presente Disciplinare, nonché dal Regolamento del Mercato Centrale e dal Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale;
- j) per la mancata adesione al Consorzio/Associazione/Cooperativa nei termini stabiliti dal Regolamento;
- k) per il mancato deposito o reintegro della cauzione nei termini previsti;
- l) per il mancato rispetto dei termini di inizio attività o di sospensione volontaria;
- m) in caso di ripetute violazioni, nell'arco di 12 mesi, degli obblighi derivanti dalla concessione;
- n) in caso di cessione non autorizzata dell'esercizio dell'attività nei locali oggetto di concessione.

La decadenza è pronunciata previo provvedimento di diffida ad ottemperare entro il termine fissato nel provvedimento stesso.

La revoca o la decadenza, per qualsiasi circostanza determinata, saranno in ogni caso precedute dal procedimento previsto dagli artt. 7 e 8 della L. 241/1990.

Il Comune di Livorno si riserva il compimento di tutti gli atti rientranti nell'autotutela amministrativa.

ART. 20 RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

È prevista la risoluzione della Convenzione per inadempimento degli obblighi contrattuali, nonché nelle altre ipotesi previste dalla normativa vigente.

La risoluzione della Convenzione verrà disposta con atto dell'organo competente.

L'avvio e la conclusione del procedimento di cui al comma precedente sono comunicati al concessionario tramite PEC.

Nel caso di risoluzione per mancato o non conforme adempimento degli obblighi contrattuali l'Amministrazione, qualora ciò sia possibile, intimerà per iscritto all'aggiudicatario di adempiere entro un congruo termine. Qualora l'aggiudicatario non adempia nei termini indicati, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione incamerando la cauzione definitiva, salvo l'ulteriore risarcimento del danno.

ART. 21 NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente Disciplinare si rinvia a quanto disposto dal Regolamento del Mercato Centrale, dal Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale e dalle norme vigenti in materia.

ALLEGATI

Allegato A – Elenco di banche/negozi interni al Mercato Centrale

Allegato B – Planimetria del piano commerciale del Mercato Centrale

Allegato C – Regolamento del Mercato Centrale;

Allegato D – Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale.

Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code
IMPRONTA (SHA-256): 8f36e3ac2180e8dcb8f96070f2227c0fcb57b82a9dc625ef8fce471ecdd6e5ea

Firme digitali presenti nel documento originale

MICHELA CADAU

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.3680/2025

Data: 14/05/2025

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI BANCHI E LOCALI SITUATI ALL'INTERNO DEL MERCATO CENTRALE O MERCATO DELLE VETTOVAGLIE SITO IN VIA SCALI SAFFI 27 DI PROPRIETÀ COMUNALE. APPROVAZIONE DISCIPLINARE E RELATIVI ALLEGATI.



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=88fa0cb9702c9cfa_p7m&auth=1

ID: 88fa0cb9702c9cfa