

PRESIDIO COORDINAMENTO E SVILUPPO MERCATI CENTRALE ITTICO E ORTOFRUTTICOLO
SVILUPPO ECONOMICO COMMERCIO E TURISMO

DETERMINAZIONE N. 3680 DEL 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.

**LA DIRIGENTE DEL SETTORE
SVILUPPO ECONOMICO, COMMERCIO E TURISMO**

Premesso che:

- il Comune di Livorno è proprietario dell'immobile denominato Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie sito in via Scali Saffi 27 (Livorno), con accessi da Via Buontalenti, Via del Testa, via del Cardinale e Scali Saffi, censito al Catasto Fabbricati Foglio 94 particella 2485 sub 1, 2, 3 e 4;
- all'interno del Mercato Centrale sono presenti 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 procedura avviata a seguito del corrente Atto, 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;
- in quanto bene demaniale dell'Ente, l'immobile in parola è destinato per la sua natura e le sue caratteristiche conferitegli dalle leggi a soddisfare prevalenti interessi della collettività;
- il suddetto immobile è assegnato al Settore Sviluppo economico, Commercio e Turismo, ai sensi dell'art. 8 del "Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno", quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali dell'Ente;
- negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, siccome 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 ed è altresì oggetto di particolare attenzione da parte dell'Amministrazione per il rafforzamento delle attività economiche ivi presenti.

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 310 del 29/04/2025 avente ad oggetto "MERCATO CENTRALE O MERCATO DELLE VETTOVAGLIE. APPROVAZIONE NUOVA DESTINAZIONE MERCEOLOGICA DI ALCUNI BANCHI, ACCORPAMENTI BANCHI, VARIAZIONE NUMERAZIONI LOCALI", cui integralmente si fa esplicito richiamo e rinvio, con la quale la Giunta Comunale apprezzava il nuovo quadro complessivo incidente sul riassetto merceologico del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie, e nello specifico:

- approvava la riorganizzazione delle destinazioni merceologiche di parte delle postazioni commerciali del Mercato Centrale, per quanto di interesse dell'*esperenda* procedura ad evidenza pubblica per la relativa assegnazione in concessione;
- prendeva atto, a titolo meramente ricognitivo, degli elaborati aggiornati - denominati "Allegato A al Disciplinare" (recante l'elenco aggiornato dei locali da porre a base della avviata procedura

ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione degli stessi, corredato dal dettaglio dei codici ATECO corrispondenti alle attività commerciali) e "Allegato B al Disciplinare (relativo alla corrispondente planimetria) - identificativi dei banchi, postazioni e c.d. negozi in cui si articola la struttura mercatale, liberi o resi liberi, ed in ordine ai quali si procederà ad avviare la procedura ad evidenza pubblica per la relativa e rispettiva assegnazione;

- si dava atto delle circostanze, come ivi meglio precisate, a fondamento del mancato avvio di nuova indizione di asta per l'assegnazione in concessione di banchi o negozi nel Mercato civico come da Determinazione dirigenziale n. 11326 del 31/12/2024.

Ritenuto:

- di dover dare esecuzione alla citata Delibera di G.C. n° 310/2025 e all'innovato e chiaro assetto con essa formalmente approvato, mediante avvio della procedura tesa alla assegnazione in concessione a terzi - per 12 (DODICI) anni - di banchi e locali interni al Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie, sito in via Scali Saffi 27 (Livorno), con accessi da Via Buontalenti, Via del Testa, via del Cardinale e Scali Saffi, censito al Catasto Fabbricati Foglio 94 particella 2485 sub 1, 2, 3 e 4, attualmente liberi o resi liberi, o da rendersi liberi per scadenza della concessione nel termine per la presentazione delle offerte; banchi o locali, questi, meglio indicati nell'elenco di cui all'Allegato A (parte integrante e sostanziale del presente atto non pubblicabile) e individuati nella planimetria di cui all'Allegato B (parte integrante e sostanziale del presente atto non pubblicabile);
- allo scopo, di dover approvare formalmente, per le finalità di cui all'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., gli atti che costituiscono elementi formali e sostanziali della procedura così da avviare; ed esattamente: il "Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie", allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, e i relativi Allegati sub A e B del medesimo Disciplinare (parti integranti e sostanziali del presente atto non pubblicabili) – a novazione, in esecuzione della citata Delibera di G.C. n° 310/2025 - di quanto già approvato giusta Determinazione dirigenziale n. 11326 del 31/12/2024.

Attesa ancor più specificamente la necessità di procedere all'avvio della procedura finalizzata all'assegnazione in concessione a terzi -per 12 (DODICI) anni - di banchi e locali interni al Mercato Centrale attualmente liberi o resi liberi, o da rendersi liberi per scadenza della concessione nel termine per la presentazione delle offerte nell'ambito della procedura avviata a seguito del corrente Atto, indicati nell'elenco di cui all'Allegato A al Disciplinare (parte integrante e sostanziale del presente atto non pubblicabile) e individuati nella planimetria di cui all'Allegato B al Disciplinare (parte integrante e sostanziale del presente atto non pubblicabile), mediante pubblico incanto, con il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c), e 76 del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii., valutata sulla base di una offerta tecnica e di una offerta economica, senza dar luogo a gara di miglioria e dunque procedendo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo le principali condizioni indicate nella parte dispositiva del presente provvedimento e meglio dettagliate nel "Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie" allegato parte integrante e sostanziale del presente atto.

Dato atto che:

- il succitato elenco Allegato A al Disciplinare specifica, per ogni singolo locale oggetto della corrente procedura, gli utilizzi consentiti, le dimensioni, le caratteristiche, il canone immobiliare 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; e che 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.

Dato altresì atto che:

- 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;
- il canone immobiliare mensile a base d'asta è meglio identificato nell'Allegato “Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie”, art. 4 - Modalità di aggiudicazione. E' dovuto altresì il canone di gestione non assoggettato a rialzo, come precisato sub art. 4 e art. 7 del medesimo Disciplinare;
- 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.

Dato atto che l'immobile in parola 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. ed 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).

Richiamato l’art. 97 della Costituzione che sancisce il principio del buon andamento dell’azione amministrativa che si esplica anche nella continuità dell’azione amministrativa, al fine di assicurare in via costante e continuativa i servizi ritenuti essenziali per la popolazione.

Visti:

- il “Regolamento del Mercato Centrale” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 226/2022;
- il “Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale” approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 681/2023;
- il “Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 119/2010 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221/2023;
- le norme del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii..

Visti i seguenti atti fondamentali dell'Amministrazione comunale:

- il Regolamento di Contabilità approvato con atto del Consiglio Comunale n. 161 del 26/07/2018;
- il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 20/12/2024 e successive modifiche;
- il Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 184 del 20/12/2024 e successive variazioni;
- il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 956 del 30/12/2024 e successive variazioni;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 484 del 28/06/2024 avente ad oggetto “APPROVAZIONE NUOVA MACROSTRUTTURA DELL’ENTE” con la quale si approvano anche le macro funzioni dirigenziali esplicative dell’organigramma e si stabilisce la nuova macrostruttura, e con la quale l'Ufficio “Presidio coordinamento e sviluppo Mercati Centrale Ittico e Ortofrutticolo” è stato incardinato nel Settore Sviluppo economico, Commercio e Turismo;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 487 del 02/07/2024 avente ad oggetto “RIORGANIZZAZIONE DELL’ENTE: APPROVAZIONE PESATURA E RELATIVA RETRIBUZIONE DI POSIZIONE DELLE POSIZIONI DIRIGENZIALI IN RELAZIONE ALLA NUOVA MACROSTRUTTURA”;

- la determinazione del Direttore Generale n. 9279 del 30/10/2024 con la quale è stato approvato il funzionigramma relativo alla riorganizzazione dell'Ente di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 484 del 28/06/2024;
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione PIAO 2025-2027 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 28/01/2025 ed in particolare la Sottosezione 2.3 Rischi corruttivi e Trasparenza del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO 2025-2027);
- il Piano Operativo della Rotazione Ordinaria del Personale (anno 2025) approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 21/02/2025 ai sensi della Legge 190/2012 e ss.mm.ii, del PNA e dei criteri previsti nella sezione 2.3 "Rischi Corruttivi e Trasparenza" del PIAO 2025/2027.

Richiamate:

- l'ordinanza sindacale n. 293 del 25/07/2024 con cui è stato conferito alla Dott.ssa Michela Cadau l'incarico dirigenziale del Settore "Sviluppo Economico, Commercio e Turismo" a far data dal 26/07/2024 e fino alla scadenza del mandato amministrativo;
- la determinazione dirigenziale n. 602 del 29/01/2025 di conferimento della titolarità dell'incarico di Elevata Qualificazione "Presidio coordinamento e sviluppo Mercati Centrale Ittico e Ortofrutticolo".

Dato atto che:

- il presente provvedimento afferisce ai processi a rischio elevato individuati nelle schede di gestione del rischio corruzione di questo Settore di cui alla sezione 2 del Piano Integrato di Attività e Organizzazione PIAO 2025-2027;
- il soggetto che adotta il presente provvedimento, in qualità di Responsabile del procedimento, nonché tutti i dipendenti che hanno partecipato alla connessa attività procedimentale, non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono, in capo allo stesso, situazioni di conflitto d'interesse in relazione all'oggetto dell'atto, con riferimento alla normativa in tema di prevenzione della corruzione;
- la titolare dell'incarico di Elevata Qualificazione "Presidio coordinamento e sviluppo Mercati Centrale Ittico e Ortofrutticolo", con riferimento a quanto disposto con Determinazione dirigenziale n. 1840/2025 avente ad oggetto "APPLICAZIONE DELLE MISURE DI PREVENZIONE ALTERNATIVE E/O COMPLEMENTARI ALLA ROTAZIONE ORDINARIA DI CUI AGLI ARTT. 12 E 15 DEL PIANO OPERATIVO DELLA ROTAZIONE DEL PERSONALE (ANNO 2025) - SETTORE SVILUPPO ECONOMICO COMMERCIO E TURISMO" ha adottato le misure di cui all'allegato 1, parte integrante della Determinazione dirigenziale succitata, relativamente al processo esposto a rischio corruttivo elevato: "Bandi per l'assegnazione di posteggi/banchi/spazi di vendita in concessione per l'esercizio di attività commerciali" per quanto di competenza limitatamente al Mercato Centrale.

Visto l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione, ivi compresa la responsabilità delle procedure di gara.

Accertata la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. ed accertato altresì che la presente determinazione dirigenziale, al pari del connesso procedimento istruttorio, è assunta in assenza di qualsivoglia conflitto di interesse.

Acquisito il parere di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso telematicamente in forma digitale da parte della Responsabile Ufficio "Presidio coordinamento e sviluppo Mercati centrale Ittico e Ortofrutticolo", come previsto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

1. per i motivi e sulla base dei presupposti di cui in parte narrativa, da intendersi qui per integralmente trascritti e riportati, alla luce delle evidenze di cui alla Delibera di G.C. n° 310/2025 e previo annullamento della propria precedente Determinazione n° 11326 del 31/12/2024, di approvare il “Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie”, da porre a base della procedura concorsuale sopra indicata, e i relativi Allegati sub A e B del medesimo Disciplinare, tutti allegati al corrente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

2. di procedere all'avvio della procedura tesa alla assegnazione in concessione a terzi -per 12 (DODICI) anni- di banchi e locali interni al Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie, sito in via Scali Saffi 27 (Livorno), con accessi da Via Buontalenti, Via del Testa, via del Cardinale e Scali Saffi, censito al Catasto Fabbricati Foglio 94 particella 2485 sub 1, 2, 3 e 4, attualmente liberi o resi liberi, o da rendersi liberi per scadenza della concessione nel termine per la presentazione delle offerte nell'ambito della procedura avviata a seguito del corrente Atto, indicati nell'elenco di cui all'Allegato A (parte integrante e sostanziale del presente atto non pubblicabile) e individuati nella planimetria di cui all'Allegato B (parte integrante e sostanziale del presente atto non pubblicabile), mediante pubblico incanto, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii., valutata sulla base di una offerta tecnica e di una offerta economica, senza dar luogo a gara di migliororia e dunque procedendo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo le seguenti condizioni principali, meglio dettagliate nel “Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie” allegato parte integrante e sostanziale del presente atto:

- destinazione dei banchi e negozi: locali da adibire 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. Dette attività 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. Gli utilizzi consentiti ed il/i codice/i ATECO delle attività ammesse, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del Regolamento del Mercato Centrale, sono indicati nell'elenco Allegato A al Disciplinare;
- canone mensile a base d'asta: identificato nell'Allegato “Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie”, art. 4 - Modalità di aggiudicazione. 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. E' dovuto altresì il canone di gestione non assoggettato a rialzo, come precisato sub art. 4 e art. 7 del medesimo Disciplinare;
- durata della concessione: 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 all'integrazione di efficacia dell'aggiudicazione definitiva, previa sottoscrizione di specifico verbale di consistenza e consegna tra le parti;
- oneri e obblighi del concessionario: per quanto a carico del concessionario si rinvia al “Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie” allegato parte integrante e sostanziale del presente atto;
- norme applicabili: per quanto non espressamente contemplato nel presente provvedimento e nei relativi allegati parte integrante e sostanziale (segnatamente “Disciplinare per l'assegnazione in Concessione di banchi e locali situati all'interno del Mercato Centrale o Mercato delle Vettovaglie” e relativi All. A e B) si fa riferimento alla normativa vigente, al “Regolamento del Mercato Centrale” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 226/2022; al “Disciplinare per l'uso degli spazi del Mercato Centrale” approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 681/2023; al “Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno” approvato con deliberazione del Consiglio

Comunale n. 119/2010 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221/2023;

3. di dare atto che la responsabilità del corrente procedimento è in capo alla sottoscritta Dirigente del Settore Sviluppo economico, Commercio e Turismo;
4. di partecipare il presente atto all'Ufficio Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza ai fini della predisposizione degli atti relativi alla procedura d'asta pubblica, provvedendo ad integrare le condizioni dell'asta approvate con il presente provvedimento, secondo i procedimenti amministrativi vigenti nell'Amministrazione Comunale;
5. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione all'Albo on line del Comune di Livorno per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi in attuazione delle previsioni di cui all'art. 4 del Disciplinare per la gestione dell'albo pretorio on line approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 10/2012.

IL DIRIGENTE / RESPONSABILE

MICHELA CADAU / ArubaPEC S.p.A.

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 6cc23f70371339c4907f1cc68c4b4bf895c4dffbb942ed8790f634b6abf3d924

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=b9396be53fca434f_p7m&auth=1

ID: b9396be53fca434f