

COMUNE DI LIVORNO
SETTORE GARE CONTRATTI E PATRIMONIO
AVVISO D'ASTA

per l'affidamento in concessione di porzione di unità immobiliare di proprietà comunale, sita in Livorno via S. Jacopo in Acquaviva n. 71 da destinarsi ad attività di bar/caffetteria - somministrazione di alimenti e bevande.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GARE CONTRATTI E PATRIMONIO

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 4666 del 16/06/2025, come rettificata ed integrata con determinazioni dirigenziali n.4694 del 17/06/2025 e n.5418 del 09/07/2025

RENDE NOTO

Che il giorno 27 agosto 2025 alle ore 10.00 e seguenti, in una sala di questo Comune, avrà luogo, con le modalità di cui appresso, l'asta pubblica, ai sensi degli artt. 73 lett.c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827, con ammissione di offerte segrete soltanto in aumento percentuale sul **canone mensile a base d'asta pari a € 662,00** oltre IVA, per la concessione di porzione di unità immobiliare di proprietà comunale, sita in Livorno, via Sant'Jacopo in Acquaviva n. 71, all'interno dell'edificio detto "I Granai", che ospita attualmente spazi espositivi museali e fa parte del complesso immobiliare denominato "Villa Mimbelli", da destinarsi ad attività di bar/caffetteria (somministrazione di alimenti e bevande) accessoria alla destinazione museale. Sono escluse le destinazioni abitative, anche

transitorie, e le attività commerciali diverse da quella sopra indicata.

Nello specifico, la concessione suddetta non prevede, per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, la presenza né di una cucina né di un laboratorio di preparazione; potranno essere somministrate bevande (calde e fredde, alcoliche e non alcoliche) e alimenti, dolci o salati, freddi o precotti. Non sono ammesse attrezzature alimentate a gas, ma solo ad alimentazione elettrica.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse culturale e la concessione in uso è subordinata al futuro rilascio di autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

I locali da affidare in concessione sono censiti, quale porzione di 112,50 mq, al locale Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 189, subalterno 601, categoria B6 e si trovano nella parte del piano terra lato nord, con accesso diretto dal prospetto interno del parco, da cui si accede alla sala principale, la quale comunica internamente, attraverso un corridoio, anche con l'atrio con guardaroba e *bookshop* e l'adiacente biglietteria degli spazi espositivi museali.

Lo spazio oggetto di concessione si articola in tre locali distinti:

- una sala principale in cui si prevede il punto centrale del bar, dotata di allaccio acqua e scarichi, di impianto elettrico completo ed impianto di riscaldamento ad esso collegato;
- una saletta con soffitto affrescato, posta tra il suddetto locale a uso di bar/caffetteria e l'altro che ospita i servizi igienici, in cui si prevede la possibilità di collocare attrezzature leggere;

- un locale con servizio igienico ed antibagno, accessibile internamente dalla sala a uso bar/caffetteria attraverso la saletta di cui sopra.

L'utilizzo dell'area esterna prospiciente l'immobile per l'installazione di tavoli, sedie ed altri elementi di arredo, a cura e spese del concessionario, sarà possibile solo previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nonché previo rilascio delle previste concessioni di suolo pubblico.

Al fine di integrare il requisito di cui all'art. 82 del vigente Regolamento Edilizio, che impone, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la presenza di servizi igienici distinti per avventori e personale dell'esercente l'attività commerciale, al concessionario e al suo personale è fatto obbligo di fruire esclusivamente del servizio igienico e dell'adiacente spogliatoio oggetto della concessione, mentre gli avventori potranno utilizzare servizi igienici con antistanti antibagni-spogliatoi presenti nella parte del piano terra lato sud dello stesso edificio dei Granai. In ragione della tipologia e superficie dei servizi igienici in uso al personale, come da vigenti normative in materia, è fatto divieto al concessionario di disporre contemporaneamente di più di n. 5 (cinque) unità di personale dipendente.

La durata della concessione è pari a 9 (nove) anni decorrenti dalla data di consegna dei locali. Al termine della concessione, la stessa non sarà ulteriormente rinnovabile e l'Amministrazione Comunale valuterà le condizioni di interesse pubblico per un nuovo affidamento,

stabilendo le condizioni normative per la relativa procedura ad evidenza pubblica. È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire.

Il canone mensile sarà aggiornato automaticamente ed annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese di inizio della concessione.

È ad esclusivo carico del concessionario l'ottenimento di tutti i previsti titoli abilitativi, autorizzazioni, licenze e nulla osta all'esercizio dell'attività commerciale sopra indicata, il cui mancato ottenimento sarà causa di decadenza dalla concessione.

Il concessionario non iscritto al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio oppure che, pur essendo iscritto, non operi nei settori di attività previsti dal presente bando, dovrà inoltre provvedere, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, all'iscrizione nel Registro delle Imprese, da perfezionarsi anche nelle more della stipula della convenzione accessiva.

Sono a cura e spese del concessionario custodia, pulizia, decoro e manutenzione ordinaria dell'immobile concesso.

Alla scadenza della convenzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e da cose, nelle medesime condizioni in cui si trovava alla consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel verbale di consegna, sottoscritto contestualmente dalle parti, si darà atto dello stato di manutenzione dell'immobile che il concessionario riconoscerà adatto all'uso convenuto. Il concessionario sarà quindi ritenuto responsabile di ogni peggioramento dello stato dell'immobile, determinato da sua colpa o incuria.

È fatto divieto di mutare la destinazione della struttura nonché di apportare alla stessa modifiche di qualsiasi tipo senza il preventivo consenso dei competenti uffici comunali ed autorizzazione scritta del Comune di Livorno. Sono a carico del concessionario eventuali lavori che lo stesso reputi necessari in quanto funzionali alla specifica attività svolta e potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione degli Uffici competenti ed ottenimento di tutti i prescritti titoli abilitativi. I predetti interventi, così come le ordinarie manutenzioni dei locali, dovranno essere eseguiti in ogni caso a regola d'arte, tenendo conto dei materiali di costruzione e delle specifiche tecniche dei soggetti fornitori; a tale scopo, i lavori da eseguire ed i materiali da utilizzare dovranno essere comunicati all'Ente e da questo autorizzati.

È a carico del concessionario il pagamento delle utenze, ivi comprese le eventuali spese per l'attivazione delle forniture, che dovranno essere oggetto da parte del concessionario stesso di rimborso in favore del Comune di Livorno, in quanto titolare dei relativi contratti di fornitura, sulla base delle quote di riparto determinate dagli uffici tecnici comunali.

Grava inoltre sul concessionario l'obbligo di provvedere al

pagamento di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale dallo stesso dovuti per l'attività svolta.

Sono ad esclusivo carico del concessionario le spese per l'allestimento dei locali concessi, compresi arredi e suppellettili, che dovranno essere integralmente rimossi al termine della concessione.

In caso di cessione di azienda secondo le previsioni del Codice Civile, il concessionario dovrà chiedere la preventiva autorizzazione del Settore Attività Culturali Biblioteche e Musei; **è fatto in ogni caso divieto di procedere, per i due anni successivi alla stipula della convenzione, e con riferimento all'attività ivi svolta, alle procedure di cessione d'azienda.** Inoltre, è obbligo del concessionario di comunicare, entro quindici giorni dall'avvenuta stipula dei relativi atti negoziali, qualsiasi operazione di affitto o cessione di azienda o di ramo d'azienda o cessione di quote societarie, inerente l'attività economica esercitata sul bene oggetto di concessione.

È obbligo del concessionario mantenere attiva per tutta la durata della concessione una casella pec a cui l'Ente può inoltrare comunicazioni, anche ai fini della relativa notifica.

CONDIZIONI GENERALI

Non si darà luogo a gara di miglioria e si procederà all'esperimento dell'asta anche in presenza di una sola offerta valida.

Per essere ammesso all'asta oggetto del presente bando ogni concorrente, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 23.05.1924 n. 827, dovrà recapitare apposito plico di gara; in alternativa, detto plico potrà

essere fatto pervenire mediante servizio postale pubblico o privato oppure tramite terzi (ad esempio corriere).

Il suddetto plico dovrà risultare sigillato e dovrà pervenire, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 26 agosto 2025 (precedente a quello fissato per l'asta), all'Ufficio Informazioni e Relazioni con il pubblico del Comune di Livorno, posto al piano terreno del Palazzo Civico, che provvederà a registrarlo in arrivo ed a consegnarlo al Settore Gare Contratti e Patrimonio.

Resta inteso che il recapito del plico di gara rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Detto plico di gara dovrà contenere quanto segue:

1) Offerta redatta in bollo da € 16,00 – (Allegato A) - espressamente riferita alla concessione oggetto della gara debitamente firmata dal concorrente, contenente, a pena di esclusione, l'indicazione dell'aumento percentuale sul canone mensile a base d'asta di **€ 662,00 oltre IVA.**

Tale offerta deve essere chiusa, a pena di esclusione, in apposita busta sigillata; in questa busta non devono essere inseriti altri documenti.

La busta sigillata contenente l'offerta deve essere inclusa, insieme ai documenti di cui ai seguenti punti 2, 3, 4 e 5 richiesti per la partecipazione all'asta (a seconda della qualificazione giuridica del concorrente), nel suddetto plico sigillato (cioè nel plico di gara) indirizzato al Comune di Livorno – Settore Gare Contratti e

Patrimonio – Piazza del Municipio n.1, 57123 Livorno - e recante, oltre il nominativo del mittente, la seguente annotazione: OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 27 AGOSTO 2025 PER LA CONCESSIONE DI PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE DA DESTINARE A BAR/CAFFETTERIA VIA S.JACOPO IN ACQUAVIVA N. 71.

Si avverte che le offerte presentate oltre il termine delle ore 13 del 26 agosto 2025, non saranno considerate valide, anche se sostitutive o aggiuntive di offerta precedente e che non si farà luogo ad offerta di miglioria, né sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.

2) Dichiarazione in bollo da € 16,00 - (Allegato B) - debitamente firmata dal concorrente, il quale, facendo esplicito riferimento all'asta di cui trattasi, attesti: "Di essersi recato presso l'immobile oggetto dell'asta, di aver preso conoscenza della destinazione e delle condizioni di fatto e di diritto attuali del bene stesso che possano aver influito sulla determinazione del canone mensile a base d'asta e di aver giudicato le condizioni anzidette tali da consentire l'offerta presentata".

E' possibile chiedere un appuntamento per visionare l'immobile entro le ore 12,00 del giorno 21 agosto 2025 scrivendo ai seguenti indirizzi email vcioni@comune.livorno.it; Imarrai@comune.livorno.it; biblio-musei@comune.livorno.it e fornendo un proprio recapito telefonico.

3) Quietanza comprovante il versamento di **€ 1.429,92** (euro millequattrocentoventinove/92), **a titolo di cauzione provvisoria**

infruttifera. Il versamento potrà essere effettuato collegandosi al Sistema PagoPA della Regione Toscana al seguente link <https://iris.rete.toscana.it/public/elencoEnti.jsf?m=4>, selezionando *Comune di Livorno* - tipo di pagamento: *Ufficio Contratti: Cauzioni Provvisorie*. La cauzione provvisoria potrà essere costituita anche mediante polizza fideiussoria o bancaria, redatta, per quanto compatibile, secondo lo schema tipo approvato con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 193 del 16.09.2022.

4)Per le imprese autocertificazione in carta semplice (allegare fotocopia di un documento di riconoscimento del dichiarante) – **(Allegato C 1)** - con la quale si indichino i dati di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e si attesti:

- che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo (salvo il concordato con continuità aziendale) e che l'impresa stessa non ha in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che l'impresa non incorre nella fattispecie di cui all'articolo 94, comma 3 lettera a) del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36.

Deve, inoltre, attestarsi:

- l'inesistenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 94 comma 1 del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36 (condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti sub a,b,c,d,e,f,g,h dello stesso articolo 94, 1° comma, del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36)
- l'inesistenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 94 comma 2

del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36 (sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto).

Tale autocertificazione, oltre che dall'amministratore di fatto e da tutti i direttori tecnici (se esistenti), deve essere rilasciata dal titolare, se si tratta di impresa individuale; dai soci amministratori, se si tratta di società in nome collettivo; dai soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice; dai membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali; dai componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dai soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; dal socio unico.

Le imprese non operanti nei settori di attività previsti dal presente bando si impegneranno a porre in essere quanto previsto dalla normativa di settore per l'esercizio dell'attività commerciale consentita nei locali oggetto del presente bando.

5) Per le persone fisiche: autocertificazione in carta semplice

(con allegata fotocopia di un documento di riconoscimento) -

(Allegato C 2) - con la quale la persona fisica attesti:

- di non trovarsi nella situazione di interdizione, inabilitazione o soggetto ad amministrazione di sostegno e che, a proprio carico, non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di questi stati;
- l'inesistenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 94

- comma 1 del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36 (condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti sub a,b,c,d,e,f,g,h dello stesso articolo 94, 1° comma, del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36)
- l'inesistenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 94 comma 2 del D. Lgs. del 31.3.2023, n. 36 (sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto).

Il candidato si impegnerà a porre in essere quanto previsto dalla normativa di settore per l'esercizio dell'attività commerciale consentita nei locali oggetto del presente bando.

La mancanza o la irregolarità essenziale anche di uno solo degli atti di cui ai punti 1, 2 e 3 del presente bando comporterà l'esclusione dalla gara.

Nel corso della seduta pubblica di gara, qualora emerga la necessità di chiarimenti o integrazioni in merito alla documentazione prevista ai punti 4 (per le imprese) e 5 (per le persone fisiche) del bando, si procederà come segue.

Per i concorrenti presenti in seduta: gli stessi saranno immediatamente invitati a fornire i necessari chiarimenti e/o a integrare la documentazione, compatibilmente con le tempistiche e modalità della seduta, secondo quanto ammesso dal principio di soccorso istruttorio.

Per i concorrenti assenti alla seduta: laddove si rilevino irregolarità o incompletezze nei documenti di cui ai punti 4 e 5, la seduta sarà sospesa con riserva di riconvocazione. Gli stessi concorrenti saranno formalmente invitati a fornire i chiarimenti e/o le integrazioni documentali richieste entro un termine perentorio. In ogni caso, la mancata regolarizzazione documentale o il mancato completamento con esito positivo dei chiarimenti richiesti comporterà l'esclusione del concorrente dalla procedura, qualora tali integrazioni non risultino idonee a dimostrare il possesso dei requisiti previsti dal bando.

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1338 del codice civile si riporta l'art. 53, comma 16-ter del D. Lgs 165/2001 (così come modificato dalla L. 190/2012) che prevede il cd "pantouflage – revolving doors": *“i dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle PPAA di cui all'art. 1 comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con l'obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti”.*

La proposta di aggiudicazione della gara avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul canone mensile

a base d'asta.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 comma 2 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

L'aggiudicazione sarà disposta con apposito provvedimento del Dirigente del Settore Attività Culturali, Biblioteche e Musei.

L'efficacia dell'aggiudicazione resta subordinata all'esito positivo della verifica della veridicità delle dichiarazioni rese con le autocertificazioni presentate, che sarà effettuata d'ufficio. In caso di esito negativo delle verifiche delle autocertificazioni presentate, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione provvisoria.

L'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio avverrà solo a condizione che a carico del medesimo, e, nel caso delle persone giuridiche, anche del legale rappresentante e degli amministratori, non sussistano pendenze debitorie nei confronti del Comune di Livorno. Queste potranno in ogni caso essere sanate entro trenta giorni dalla formale richiesta inoltrata in tal senso da parte dell'Amministrazione Comunale.

A favore dei concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato, su richiesta di parte, il deposito cauzionale provvisorio infruttifero.

Saranno poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali e consequenziali, nessuna esclusa, né eccettuata.

L'aggiudicatario dovrà essere in grado di stipulare la convenzione nel termine di 30 giorni dalla comunicazione della determina di aggiudicazione definitiva dell'asta, con avvertenza che, scaduto tale

termine per fatto dell'aggiudicatario stesso, questo si intenderà decaduto con la perdita da parte del medesimo della somma versata a titolo di cauzione provvisoria, che sarà incamerata dal Comune.

In caso di decadenza o revoca dell'aggiudicazione, il Comune di Livorno si riserva la facoltà di aggiudicare al successivo miglior offerente al prezzo di aggiudicazione del primo o di bandire una nuova procedura di asta pubblica.

Tutte le altre condizioni dell'asta sono contenute nella determinazione del Dirigente Settore Attività Culturali Biblioteche e Musei n. 4666 del 16/06/2025, rettificata ed integrata con determinazioni n. 4694 del 17/06/2025 e n. 5418 del 09/07/2025, pubblicate insieme al presente bando sul sito <http://www.comune.livorno.it> - sez. "Bandi e Gare" - "Aste".

Il Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 26.7. 2010 e s.m.i., è consultabile in Internet - "rete civica livornese – Atti dell'Ente – Regolamenti".

Per informazioni sulla procedura è possibile contattare il Settore Gare e contratti ai seguenti indirizzi email A:contratti@comune.livorno.it e in CC: rcosta@comune.livorno.it; ;

Per chiarimenti in merito al contenuto delle determinate 4666/2025, 4694/2025 e 5418/2025 citate e dei documenti ad essa allegati, è possibile rivolgersi all'Ufficio Biblioteche e Musei email vcioni@comune.livorno.it; lmarrai@comune.livorno.it;

biblio-musei@comune.livorno.it.

Ai fini della presente gara, il Responsabile del Procedimento è il dirigente del Settore Attività Culturali Biblioteche e Musei, Dott. Giovanni Cerini.

La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza delle condizioni sopra descritte e di quelle indicate negli atti in visione e l'aggiudicatario non potrà quindi sollevare eccezioni al riguardo.

Il rifiuto di accettare, in sede di stipulazione del contratto, anche una sola delle condizioni medesime sarà considerata rinuncia all'aggiudicazione con la perdita della somma versata a titolo di cauzione provvisoria che sarà incamerata dal Comune di Livorno.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di annullare l'asta o di disporre il rinvio, nonché di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti possano vantare pretese o diritti di alcun genere.

Qualora il primo incanto vada deserto, si passerà ad un secondo incanto, per lo stesso canone mensile a base d'asta e sempre con ammissione di offerte soltanto in aumento percentuale; secondo incanto che sarà effettuato il giorno 03 settembre 2025 alle ore 10.00 e seguenti.

Le offerte per il secondo incanto dovranno pervenire entro le ore 13.00 del giorno 02 settembre 2025 con le modalità specificate dal presente bando, che resta totalmente valido anche per l'eventuale secondo incanto.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

La presentazione dell'offerta e la sottoscrizione del contratto da parte dell'interessato attesta l'avvenuta presa visione delle modalità relative al trattamento dei dati personali, indicate nell'informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679 pubblicata unitamente al presente bando.

Livorno, lì 10/07/2025

firmato digitalmente

Il Dirigente del Settore

Gare contratti e patrimonio

Dott. Paolo Monteleone