



COMUNE DI LIVORNO

BIBLIOTECHE E MUSEI
ATTIVITÀ CULTURALI E MUSEI

DETERMINAZIONE N. 4666 DEL 16/06/2025

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE, SITA IN VIA SAN JACOPO IN ACQUAVIVA, N. 71, DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ DI BAR/CAFFETTERIA - SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Livorno è proprietario di una unità immobiliare, sita in Livorno, Via San Jacopo in Acquaviva, n. 71, costituita da locali destinati ad attività commerciale all'interno dell'edificio detto "I Granai", che ospita attualmente spazi espositivi museali e fa parte del complesso immobiliare denominato "Villa Mimbelli", il quale, a sua volta, si trova all'interno di un parco pubblico cittadino;
- i locali che compongono l'unità immobiliare in parola non sono allo stato attuale catastalmente distinti dal resto dell'edificio dei Granai – identificato al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 189, subalterno 601 (categoria B/6, classe U, consistenza 6.668 mq, superficie catastale 1.834 mq, rendita € 12.053,08); essi 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 individuato, della dimensione complessiva di 112,50 mq, è destinato ad attività commerciale, ed, in particolare, come da ipotesi progettuale, a "servizio bar/caffetteria" (somministrazione di alimenti e bevande) a supporto delle attività culturali dei Granai, e si compone di 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. Questa sala presenta, a parete, una grande opera in vetro inciso di Sandro Martini, "Jemajà" (340x220 cm), di particolare delicatezza e, quindi, protetta da distanziatori;
 - 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.

Si prevede inoltre, salvo autorizzazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, la possibilità di utilizzo di uno spazio esterno, nel parco di Villa Mimbelli, prospiciente all'unità immobiliare in concessione e con accesso dall'ingresso autonomo della sala bar/caffetteria, per collocarvi attrezzature leggere (tavoli, sedie, ombrelloni, dehor), a cura e spese del concessionario che, in tal caso, sarà tenuto al pagamento del Canone Unico

Patrimoniale;

- il complesso di Villa Mimbelli, di cui fanno parte i Granai, al cui interno si trova l'unità immobiliare in parola, è stato sottoposto, con Decreto del Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale e Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana n. 164 del 17/10/2018, a dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), *“in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico[,] e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo”*;

Dato atto che:

- i locali in parola, in quanto non distinti catastalmente dall'edificio dei Granai, non hanno attualmente una classificazione di tipo commerciale; gli aspetti catastali ed eventuali variazioni necessarie saranno, pertanto, trattati in caso di effettiva aggiudicazione in concessione dell'unità immobiliare in oggetto;
- con relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale e inviata al Settore Attività Culturali e Musei con nota prot. n. 79841 del 11/06/2025 – allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento – il canone di concessione da porre a base d'asta per l'affidamento del bene è stato quantificato in € 662,00 mensili oltre Iva e periodico aggiornamento nella misura del 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, riferito al mese di inizio della concessione;
- con prot. n. 80563 del 12/06/2025 il Settore Gare, Contratti e Patrimonio dell'Amministrazione Comunale ha inoltrato alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno del Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004, richiesta per il rilascio dell'autorizzazione alla concessione in uso dell'unità immobiliare in parola per destinarla ad attività commerciale di bar - vendita cibi e bevande, mediante emissione del provvedimento che detti le prescrizioni e condizioni a tutela del bene;
- le prescrizioni e condizioni che saranno contenute nell'autorizzazione suddetta, ai sensi del predetto art. 57-bis, verranno riportate nell'atto di concessione, la cui stipula rimane quindi subordinata agli esiti della procedura in argomento, e il concessionario dovrà impegnarsi a recepirle e rispettarle integralmente;
- le prescrizioni di cui all'art. 82 del vigente Regolamento Edilizio impongono inderogabilmente, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la presenza di servizi igienici distinti, per gli avventori e per il personale dell'esercente l'attività commerciale: pertanto, il soggetto aggiudicatario ed i relativi dipendenti dovranno necessariamente fruire dei servizi igienici e dell'antistante locale antibagno-spogliatoio, come precedentemente descritti;

Ritenuto, ai fini della valorizzazione del bene, di procedere pertanto ad un affidamento in concessione a terzi dei locali in parola mediante pubblico incanto, con il criterio dell'offerta al rialzo, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi degli artt. 73, c. 1, lett. c), e 76 del R.D. 827/1924, senza dar luogo a gara di miglioria e procedendo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo le principali condizioni indicate nella parte dispositiva del presente provvedimento;

Viste:

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 484 del 28/06/2024 avente ad oggetto “Approvazione nuova macrostruttura dell'Ente”, con cui si approvano anche le macrofunzioni dirigenziali esplicative dell'organigramma e si stabilisce che la nuova macrostruttura entri in vigore a decorrere dal 26 luglio 2024;
- l'Ordinanza Sindacale n. 293 del 25/07/2024 con cui, tra l'altro, è stato conferito al sottoscritto, con decorrenza dal 26/07/2024 e fino alla scadenza del mandato amministrativo, l'incarico di direzione del Settore “Attività Culturali e Musei”;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 28/01/2025, con cui è stato approvato il Piano

Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, ed in particolare la Sottosezione 2.3 “Rischi corruttivi e Trasparenza”;

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 103 del 21/02/2025 con cui è stato approvato il Piano operativo della rotazione ordinaria del personale 2025;

Visti, inoltre:

- 1) il D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in particolare gli artt. 21, cc. 4-5, e 57-bis;
- 2) il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), in particolare l’art. 181, cc. 2-3;
- 3) il R.D. 827/1924 (Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato);
- 4) il Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno, approvato con DCC 119/2010 e da ultimo modificato con DCC 221/2023;
- 5) il Regolamento Edilizio, approvato con DCC 35/2009 e da ultimo modificato con DCC 245/2022;

Dato atto del rispetto delle misure in materia di rischi corruttivi e trasparenza contenute nel PIAO 2025-2027 (DGC 43/2025);

Preso atto del parere favorevole espresso dalla Elevata Qualificazione responsabile dell’Ufficio Biblioteche e Musei in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento, come previsto dall’art. 147-bis, c. 1, primo periodo, del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che non sussistono, in capo al R.U.P., dott. Giovanni Cerini, nonché a tutti i soggetti coinvolti a vario titolo nell’istruttoria per l’adozione del presente provvedimento, cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente – con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione – né situazioni di conflitto d’interesse, anche solo potenziale

DETERMINA

- per i motivi e sulla base dei presupposti meglio identificati in parte narrativa, da intendersi qui per integralmente trascritti e riportati, di procedere all’affidamento in concessione dell’unità immobiliare destinata ad attività commerciale (somministrazione di alimenti e bevande – bar/caffetteria) sita in Livorno al piano terra dell’edificio dei Granai di Villa Mimbelli, Via San Jacopo in Acquaviva, n. 71, che dispone, attraverso il locale principale, di un accesso esterno dal parco di Villa Mimbelli e di un accesso interno, tramite un corridoio, dall’atrio con guardaroba e *bookshop* e dalla biglietteria degli spazi espositivi museali dei Granai – allo stato attuale catastalmente non distinta dall’edificio stesso dei Granai, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 189, subalterno 601 (categoria B/6, classe U, consistenza 6.668 mq, superficie catastale 1.834 mq, rendita € 12.053,08) – mediante procedura di pubblico incanto, con il criterio dell’offerta al rialzo sul prezzo a base d’asta, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell’avviso d’asta, ai sensi degli artt. 73, c. 1, lett. c), e 76 del R.D. 827/1924, precisando che non si farà luogo a gara di miglioria e che si procederà all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo le seguenti condizioni principali:

◦ destinazione dell’immobile: i locali sono destinati ad attività commerciale, sebbene in quanto allo stato attuale non distinti catastalmente dall’edificio dei Granai, non abbiano ancora una classificazione di tipo commerciale; in particolare, si prevede il loro utilizzo per attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar). Sono escluse le destinazioni abitative, anche transitorie, e le attività commerciali diverse da quella sopra indicata;

Nello specifico, la concessione in parola non prevede, per l’attività di somministrazione di alimenti e bevande, la presenza di una cucina, ma eventualmente di laboratori di preparazione di gastronomia fredda. La caffetteria dovrà somministrare 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;

◦ canone mensile a base d'asta: € 662,00 mensili, per come determinato con relazione tecnica prot. n. 79841 del 11/06/2025 redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale – allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento –, oltre Iva e periodico aggiornamento nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, salvo, altresì, il pagamento del Canone Unico Patrimoniale in caso di occupazione dello spazio esterno del parco di Villa Mimbelli;

◦ durata della concessione: 9 (nove) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione accessiva, che avverrà con spese contrattuali ad integrale carico dell'affidatario e contestualmente alla consegna dell'immobile; consegna di cui si darà atto mediante sottoscrizione di apposito verbale, come di sotto meglio indicato;

◦ ulteriori condizioni e obblighi del concessionario:

▪ 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;

▪ è obbligo del concessionario quello di provvedere, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, all'iscrizione nel Registro delle Imprese, da perfezionarsi anche nelle more della stipula della convenzione accessiva;

▪ al personale del concessionario è fatto obbligo di fruire del servizio igienico e dell'adiacente spogliatoio compresi nei locali in concessione; viste le caratteristiche tecniche dei servizi igienici in uso al personale, in ragione della loro tipologia e superficie – e come da vigenti normative in materia – è fatto divieto al concessionario di disporre contemporaneamente di più di n. 5 (cinque) unità di personale dipendente;

▪ grava sul concessionario l'obbligo di garantire la custodia, la pulizia, il decoro e la manutenzione ordinaria dell'immobile concesso. Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e da cose, nelle medesime condizioni in cui si trovava al momento della consegna, salvo il normale deperimento d'uso; nel verbale di consegna, sottoscritto contestualmente dalle parti, si darà pertanto 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 concesso, determinato da sua colpa o incuria;

▪ è fatto divieto al concessionario 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. L'eventuale realizzazione di ulteriori lavori che il concessionario reputi necessari in quanto funzionali alla specifica attività svolta, restano ad integrale carico dello stesso, 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 eseguiti ed i materiali utilizzati dovranno essere comunicati all'Ente e da questo autorizzati;

▪ il personale dell'Amministrazione Comunale potrà verificare la corretta esecuzione degli adempimenti relativi alla ordinaria manutenzione del manufatto con opportuni controlli;

▪ le prescrizioni e condizioni che saranno contenute nell'autorizzazione, richiesta, con nota prot. n. 80563 del 12/06/2025, dal Settore Gare, Contratti e Patrimonio alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno del Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004, verranno riportate nell'atto di concessione, la cui stipula rimane quindi subordinata agli esiti della procedura in argomento, e il concessionario dovrà comunque impegnarsi a recepirle e rispettarle integralmente;

▪ la convenzione accessiva alla concessione dell'immobile dovrà essere stipulata con spese

contrattuali a carico del concessionario, secondo i termini e con le modalità stabilite dall'Ufficio Contratti, e comunque nel termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'affidamento dello stesso, con l'avvertenza che, scaduto tale termine per fatto dell'aggiudicatario, questo sarà dichiarato decaduto;

- a garanzia delle obbligazioni assunte dalla parte contraente, è prevista, prima della stipula della convenzione accessiva, la prestazione di una cauzione di importo corrispondente a 6 mensilità del canone di concessione, oppure una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla concessione e di importo pari a 6 mensilità del canone;

- il concessionario si obbliga infine a tenere il Comune di Livorno indenne da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose che potessero derivare a terzi in dipendenza dell'attività svolta; a tal fine, è obbligatoria la stipula di una polizza assicurativa per rischi derivanti da incendio o altri eventi naturali imprevedibili nonché per responsabilità civile verso terzi;

- in caso di cessione di azienda secondo le previsioni del Codice Civile, il concessionario dovrà chiedere la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Amministrazione del Patrimonio; 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;

- grava sul concessionario l'obbligo di provvedere al 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 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;

- l'utilizzo dell'area esterna prospiciente l'immobile per l'installazione di tavoli, sedie ed altri elementi di arredo, può essere autorizzato solo previo rilascio delle previste concessioni di suolo pubblico, da richiedere agli Uffici preposti, come precedentemente indicato;

- l'affidatario dovrà osservare, nell'esercizio dell'attività suddetta, orari di apertura collegati a quelli degli spazi espositivi museali di Villa Mimbelli;

- 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;

- norme applicabili: per quanto non espressamente contemplato nel presente provvedimento si fa riferimento alla normativa vigente ed al Regolamento del patrimonio citato in premessa;

- 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;

- di dare atto che la presente determina è soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio *on-line* del Comune di Livorno, per la durata di 15 giorni consecutivi.

IL DIRIGENTE / RESPONSABILE

GIOVANNI CERINI / ArubaPEC S.p.A.

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): ccf8de586c99de7564f47e6dd327dd1a72aa315b876889eec8058f9897a44881

Firme digitali presenti nel documento originale

GIOVANNI CERINI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.4666/2025

Data: 16/06/2025

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE, SITA IN VIA SAN JACOPO IN ACQUAVIVA, N. 71, DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ DI BAR/CAFFETTERIA - SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE



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=98da44cc73920cae_p7m&auth=1

ID: 98da44cc73920cae