



COMUNE DI LIVORNO

BIBLIOTECHE E MUSEI
ATTIVITÀ CULTURALI, BIBLIOTECHE E MUSEI

DETERMINAZIONE N. 8864 DEL 06/11/2025

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE, SITA IN VIALE CAPRERA N. 6, DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE - BAR/CAFFETTERIA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Livorno è proprietario di una unità immobiliare, sita in Livorno, Viale Caprera, n. 6, e posta al piano terra del complesso immobiliare dei Bottini dell'olio – ospitante l'omonimo Polo culturale –, e che tale unità immobiliare, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 93, Particella 101, Subalterno 603, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 240 mq, Superficie catastale 251 mq – (Rendita € 6.556,94) –, dispone di due ingressi dalla corte dell'edificio e di un accesso diretto dalla via pubblica;
- il locale è caratterizzato da un unico grande vano, in diretto collegamento con l'area di ingresso del Polo culturale dei Bottini dell'olio, dotato di una sala per la somministrazione di bevande e alimenti, di un ambiente per la preparazione dei cibi, di un locale dispensa, di un antibagno/spogliatoio e un servizio igienico per il personale, di un antibagno e due servizi igienici per il pubblico, ha una pianta regolare, struttura portante in muratura, ed è dotato di impianto idraulico, elettrico e di riscaldamento;
- l'unità immobiliare in parola è stata sottoposta, come tutte le restanti porzioni del fabbricato in cui trova collocazione, in data 08/10/1980, a dichiarazione di interesse artistico-storico ai sensi della L. 1089/1939 dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, confermata con notifica di provvedimento di tutela, ai sensi dell'art. 10, c. 1, del D.Lgs. 42/2004, con Decreto n. 592 del 13/12/2013;

Dato atto che:

- con relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale e inviata a questo Settore con nota prot. n. 82314 del 06/06/2024 – allegato parte non integrante del presente provvedimento –, il canone di concessione da porre a base d'asta per l'affidamento del bene è stato quantificato in € 1.443,75 mensili (per un totale annuo di € 17.325,00), 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. 85007 del 23/06/2025 il Settore Gare, Contratti e Patrimonio dell'Amministrazione Comunale ha inoltrato alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) 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 per 14 anni 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.

Successivamente la SABAP per le province di Pisa e Livorno, con nota prot. n. 13876 dell'11/08/2025 (ns. prot. n. 108414 stessa data), ha proposto il rilascio dell'autorizzazione richiesta alla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (CoRePaCu) presso la SABAP per la città metropolitana di Firenze e la provincia di Prato;

Infine la CoRePaCu, con nota prot. 29996 del 21/10/2025 (ns. prot. n. 142098 stessa data), ha notificato la propria Delibera n. 8 del 17/10/2025 di autorizzazione alla concessione in uso del bene *ex art. 57-bis* del D.Lgs. 42/2004, con la specifica delle seguenti prescrizioni e condizioni da riportarsi nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori e di opere di qualunque genere sull'unità immobiliare in oggetto è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. L'unità immobiliare, per la quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso originaria e prevista (attività commerciale, bar-caffetteria), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica della unità immobiliare, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Ritenuto, ai fini della valorizzazione del bene, di procedere 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 miglitoria 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. 452 del 17/06/2025, avente ad oggetto "Riorganizzazione dell'Ente – Approvazione nuova macrostruttura e macrofunzioni dirigenziali", in cui è stata stabilita l'entrata in vigore della nuova macrostruttura a decorrere dal 1° luglio 2025;
- la Determinazione del Direttore Generale n. 5180 del 01/07/2025, avente ad oggetto "Riorganizzazione dell'Ente di cui alla Deliberazione G.C. n. 452 del 17/06/2025 – Adeguamento funzionigramma";
- l'Ordinanza Sindacale n. 213 del 30/06/2025 con cui, tra l'altro, è stato conferito al sottoscritto, fino alla scadenza del mandato amministrativo, l'incarico di direzione del Settore "Attività Culturali, Biblioteche 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:

- il D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in particolare gli artt. 21, cc. 4-5, e 57-bis;
- il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), in particolare l'art. 181, cc. 2-3;
- il R.D. 827/1924 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato);
- 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;

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

1) 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 sita in Livorno, Viale Caprera, n. 6, al piano terra del Polo culturale dei Bottini dell'olio, che dispone di due ingressi dalla corte dell'edificio e di un accesso diretto dalla via pubblica – identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 93, Particella 101, Subalterno 603 (Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 240 mq, Superficie catastale 251 mq, Rendita € 6.556,94) – da adibirsi ad uso commerciale (somministrazione di alimenti e bevande - bar), 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 migioria e che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo le seguenti condizioni principali:

□ destinazione dell'immobile: il locale è destinato ad attività commerciale (somministrazione di alimenti e bevande - bar). Sono escluse le destinazioni abitative, anche transitorie, e le attività commerciali diverse da quella sopra indicata;

□ canone mensile a base d'asta: € 1.443,75 mensili (per un totale annuo di € 17.325,00), per come determinato con relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale e trasmessa a questo Settore con prot. n. 82314 del 06/06/2024 – allegato parte non integrante 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 e impiegati, riferito al mese di inizio della concessione; il pagamento del canone avverrà in 3 rate quadrimestrali anticipate (con scadenza a gennaio, maggio, settembre) dietro emissione di fattura da parte del Comune di Livorno;

□ durata della concessione: 14 (quattordici) 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. L'inizio dell'attività dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni naturali dalla consegna dell'immobile. Nel caso di ritardi rispetto al termine suindicato, che determinino perdurante situazione di disagio nella fruizione del servizio, l'Amministrazione potrà risolvere il contratto previa diffida al concessionario;

□ ulteriori condizioni e obblighi del concessionario:

- esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di settore.

I candidati che non sono iscritti al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio o che, pur essendo iscritti, non operino nei settori di attività previsti dal presente bando si impegnano, entro 30 giorni dalla proposta di aggiudicazione da parte del Comune di Livorno, a porre in essere quanto previsto dalla normativa di settore per l'esercizio dell'attività commerciale consentita nei locali oggetto del presente bando;

- custodia, pulizia, decoro e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile. Essendo l'unità immobiliare in concessione una porzione di edificio di maggior consistenza, la manutenzione straordinaria, che è a totale carico del concessionario, riguarda i locali affidati e le eventuali parti comuni, con esclusione degli interventi strutturali su elementi portanti del fabbricato (tetto, pilastri, locali tecnici a comune ed eventuali scantinati, ecc.).

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;

- i locali concessi sono privi di arredi: sarà pertanto onere dell'aggiudicatario dotarsi degli arredi necessari all'esercizio dell'attività;

- è fatto divieto al concessionario di mutare la destinazione della struttura nonché apportare alla stessa modifiche di qualsiasi tipo senza il preventivo consenso dei competenti uffici comunali e autorizzazione scritta del Comune di Livorno.

L'eventuale realizzazione di ulteriori lavori, che il concessionario reputi necessari in quanto funzionali alla specifica attività svolta, resta ad integrale carico dello stesso, e tutti gli interventi potranno comunque essere eseguiti solo previa autorizzazione degli uffici competenti ed ottenimento di tutti i prescritti titoli abilitativi;

- i predetti interventi, comprese le ordinarie e straordinarie manutenzioni dei locali, dovranno in ogni caso essere eseguiti a regola d'arte, tenendo conto dei materiali di costruzione e delle specifiche tecniche dei soggetti fornitori.

A tale scopo, i lavori eseguiti e i materiali utilizzati dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale e da questa autorizzati;

- il personale dell'Amministrazione Comunale potrà verificare la corretta esecuzione degli adempimenti relativi alla ordinaria e straordinaria manutenzione del manufatto, nonché a ulteriori lavori eventualmente autorizzati, con opportuni controlli;

- come prescritto poi dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con la Delibera n. 8 del 17/10/2025, di autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 – trasmessa con nota prot. n. 29996 del 21/10/2025 (ns. prot. n. 142098 stessa data) –:

1. L'esecuzione di lavori e di opere di qualunque genere sull'unità immobiliare in oggetto è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

3. L'unità immobiliare, per la quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso originaria e prevista (attività commerciale, bar-caffetteria), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica della unità immobiliare, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- pagamento delle utenze, ivi comprese le eventuali spese per l'attivazione delle forniture, nonché di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale dovuti per l'attività svolta.

A norma dell'art. 6 delle "Linee guida per la gestione delle utenze e buone pratiche per il contenimento dei consumi" approvate con DGC n. 251/2022 – alle quali sul punto si rimanda –, entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile il concessionario dovrà provvedere ad intestarsi e/o volturare le suddette utenze. Il concessionario dovrà inoltre provvedere, con cadenza trimestrale, al rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per i consumi di energia elettrica, che verranno debitamente conteggiati tramite appositi contatori a defalco installati all'interno del locale;

- al concessionario è fatto poi divieto:
 - di utilizzare la cappa aspirante presente all'interno del bar/caffetteria;
 - di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
 - di procedere, per i due anni successivi alla stipula della convenzione accessiva, ad operazioni di cessione d'azienda in favore di soggetti terzi;
 - di introdurre materiali e sostanze pericolosi;
- inoltre, il concessionario ha l'obbligo di comunicare:
 - l'intenzione di procedere alla cessione o affitto di azienda o ramo di azienda in favore di terzi, indicando il nominativo del potenziale acquirente/affittuario, al fine di ottenere la necessaria autorizzazione da parte del Comune di Livorno;
 - 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;
- la concessione è sempre revocabile in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati. Tale revoca potrà essere esercitata in ogni tempo, senza necessità di congruo preavviso, dall'Amministrazione Comunale senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, anche in considerazione della natura vincolata dell'immobile;
- è data facoltà al concessionario di recedere, non prima di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della convenzione accessiva, dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso;
- il concessionario è tenuto, come previsto dall'art. 47 del D.Lgs. 81/2008, a provvedere a tutte le misure necessarie per la gestione delle emergenze all'interno degli spazi concessi. Il concessionario deve partecipare al Dirigente Delegato alla Sicurezza della struttura "Bottini dell'olio" ed al RSPP dell'Amministrazione Comunale il proprio piano di gestione delle emergenze che espliciti le modalità con cui il proprio personale informerà gli addetti del Polo culturale di eventuali situazioni di emergenza. Il concessionario deve prendere visione del piano per la gestione delle emergenze del complesso "Bottini dell'olio" e parteciparlo al proprio personale che è tenuto, in caso di situazioni di emergenza createsi nel complesso, ad attenersi alle indicazioni ricevute dal personale addetto alla gestione delle emergenze del Polo culturale dei Bottini dell'olio. In caso di apertura in orari eccedenti quelli di apertura del Polo culturale dei Bottini dell'olio, il concessionario dovrà garantire che la porta di comunicazione tra il locale bar e l'ingresso al Polo culturale sia sempre interdetta al pubblico e al personale in servizio nel bar/caffetteria;
- l'utilizzo dell'area esterna prospiciente l'immobile può essere autorizzato solo previo rilascio delle previste concessioni di suolo pubblico, da richiedere agli uffici preposti;
- l'atto per la concessione dell'area dovrà essere stipulato, con spese contrattuali a carico del concessionario, secondo i termini e con le modalità stabilite dall'Ufficio Gare e Contratti del Comune di Livorno, e comunque nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'affidamento dello stesso, con l'avvertenza che, scaduto tale termine per fatto dell'aggiudicatario stesso, 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 (sei) mensilità del canone di concessione, oppure una fideiussione bancaria o assicurativa di durata

corrispondente alla concessione e di importo pari a 6 (sei) mensilità del canone;

- il concessionario si obbliga infine a tenere l'Amministrazione Comunale 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;

□ norme applicabili: per quanto non espressamente contemplato nel presente provvedimento si fa riferimento al Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno citato in premessa e alla normativa vigente;

2) di partecipare il presente atto al Settore Gare, Contratti e Patrimonio - 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;

3) 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 CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 650f5d69eff8a9d0af7ebf57d2feecba80e6fc555d4d332a3f0507740911a1f0

Firme digitali presenti nel documento originale

GIOVANNI CERINI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8864/2025

Data: 06/11/2025

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE, SITA IN VIALE CAPRERA N. 6, DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE - BAR/CAFFETTERIA.



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=977d9c5cd67f96e3_p7m&auth=1

ID: 977d9c5cd67f96e3