



BIBLIOTECHE E MUSEI
ATTIVITÀ CULTURALI, BIBLIOTECHE E MUSEI

DETERMINAZIONE N. 10635 DEL 24/12/2025

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

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 – e in particolare, come da ipotesi progettuale, a “servizio bar/caffetteria” (sommministrazione di alimenti e bevande) a supporto delle attività culturali – posti all’interno dell’edificio detto “I Granai”, che ospita spazi espositivi museali e fa parte del complesso immobiliare denominato “Villa Mimbelli”, che a sua volta si trova all’interno di un parco pubblico cittadino;
- i locali che compongono l’unità immobiliare in parola, della dimensione complessiva di 112,50 mq, 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) –, al cui interno si trovano nella parte del piano terra lato nord, con accesso diretto dal prospetto interno del parco, come meglio specificato con relazione tecnica prot. n. 79841 del 11/06/2025 redatta dall’Ufficio Tecnico Patrimoniale – allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- con la citata relazione tecnica prot. n. 79841/2025 è stato quantificato il canone di concessione da porre a base d’asta per l’affidamento del bene in parola, che ammonta a **€ 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 provvedimento n. 4666 del 16/06/2025, successivamente modificato e integrato con provvedimenti n. 4694 del 17/06/2025 e n. 5418 del 09/07/2025, si è quindi disposto di procedere a un affidamento in concessione a terzi dei locali in parola, per la durata di 9 anni, 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 suddetto provvedimento;
- il relativo bando d’asta è quindi stato adottato e pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Livorno in data 10/07/2025;

Considerato che, come risulta dai Verbali dell’asta pubblica, esperita in primo incanto nelle date del

27/08/2025 in prima seduta e del 02/09/2025 in seconda seduta, sono pervenute n. 2 (due) offerte, e la Commissione di gara ha proposto di aggiudicare in via provvisoria la concessione alla società Aprile SRL – P.IVA 02072200492, con sede legale in Livorno, Via Piero Donnini n. 11, CAP 57121 – che ha presentato l'offerta contenente il rilancio più alto, per un canone mensile di € 767,92 oltre Iva, comprensivo dell'aumento del 16% offerto sul canone a base d'asta, sopra indicato;

Dato atto che:

- si sono concluse con esito positivo tutte le successive attività di accertamento svolte d'ufficio, circa la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione dell'aggiudicatario provvisorio;
- con nota prot. n. 171516/2025 del 18/12/2025 la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno - considerate le disposizioni della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, indicate nel verbale della riunione del 25/11/2021, che delegano le Soprintendenze al rilascio delle autorizzazioni di durata inferiore ai 10 anni - autorizza la concessione in uso delle unità immobiliari in oggetto per la durata di anni 9, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 42/04 ss.mm.ii, con le seguenti prescrizioni e condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di concessione:
 1. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sulle unità immobiliari è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 D.Lgs. 42/2004;
 2. le unità immobiliari non dovranno comunque essere destinate ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico dei beni medesimi;
 3. ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica delle unità immobiliari dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004 e ss.mm;

Considerato che, in riferimento alle precedenti determinate sopra citate, a seguito di valutazione congiunta con gli Uffici del Settore Lavori Pubblici e Opere PNRR, è stato valutato di mantenere l'uso da parte degli avventori di un servizio igienico dei locali in concessione, accessibile internamente dalla sala bar/caffetteria attraverso la saletta con soffitto affrescato, e che, altresì, al personale del concessionario è fatto obbligo di fruire dell'adiacente servizio igienico ad uso esclusivo, anch'esso compreso nei locali in concessione ed a cui si accede dall'antibagno ad uso comune con i visitatori/avventori;

Ritenuto, pertanto, di procedere – a seguito delle previste procedure ad evidenza pubblica – all'affidamento in concessione dell'unità immobiliare sita in Livorno, Via San Jacopo in Acquaviva n. 71 – catastalmente non distinta dall'edificio dei Granai di Villa Mimbelli, 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) – posta al piano terra di detti Granai, con accesso diretto dal prospetto interno del parco di Villa Mimbelli e adibita a uso commerciale, come meglio descritto con la suddetta relazione tecnica prot. n. 79841/2025, in favore della società “Aprile SRL” (P.IVA 02072200492), con sede legale in Livorno, Via Piero Donnini n. 11, CAP 57121, secondo le principali condizioni indicate nel provvedimento n. 4666/2025 – come modificato e integrato con provvedimenti n. 4694/2025 e n. 5418/2025 e nel relativo bando.

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. 9559 del 26/11/2025, avente ad oggetto “*Modifica funzionigramma approvato con determinazione n. 5180 del 01/07/2025*”;
- 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, e in particolare la Sottosezione 2.3 “Rischi corruttivi e Trasparenza”;
- la Delibera n. 522 del 18/07/2025 con la quale la Giunta Comunale ha approvato l'aggiornamento del PIAO 2025-2027 a seguito della riorganizzazione dell'Ente di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 452 del 17 giugno 2025;

Visti, inoltre:

- il D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- 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;
- il vigente Regolamento Edilizio come modificato da delibera del C.C. 245 del 22/12/2022;

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;

Accertato che non sussistono, in capo al Responsabile del Procedimento, individuato nel Dirigente Settore Attività Culturali, Biblioteche e Musei, 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) **di aggiudicare** in via definitiva, per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate, la concessione dell'unità immobiliare sita in Livorno, Via San Jacopo in Acquaviva n. 71 – catastalmente non distinta dall'edificio dei Granai di Villa Mimbelli, 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) –, posta al piano terra di detti Granai, con accesso diretto dal prospetto interno del parco di Villa Mimbelli e adibita a uso commerciale (sommministrazione di alimenti e bevande – bar/caffetteria) in favore della società “Aprile SRL” – P.IVA 02072200492, con sede legale in Livorno, Via Piero Donnini n. 11, CAP 57121, per un canone mensile di **€ 767,92** oltre Iva, comprensivo dell'aumento del 16% offerto sul canone mensile a base d'asta, come determinato con la predetta relazione tecnica prot. n. 79841/2025 redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale, 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 né di una cucina né di un laboratorio di preparazione. 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: € 767,92 oltre Iva, comprensivo dell'aumento del 16% offerto sul canone mensile a base d'asta, da aggiornarsi 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, e salvo, altresì, il pagamento del Canone Unico Patrimoniale in caso di occupazione dello spazio esterno del parco di Villa Mimbelli, ed il previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie;

• 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 ad uso esclusivo adiacente a quello in uso agli avventori, accessibile dall'antibagno ad uso comune; inoltre, viste le caratteristiche tecniche, in ragione della 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 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, 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;

- come prescritto con nota prot. n. 171516/2025 del 18/12/2025 dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, con l'autorizzazione alla concessione in uso rilasciata ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 42/04 ss.mm.ii:

- 1) l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sulle unità immobiliari è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 D.Lgs. 42/2004;

- 2) le unità immobiliari non dovranno comunque essere destinate ad usi, anche a carattere

temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico dei beni medesimi;

3) ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica delle unità immobiliari dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004 e ss.mm;

- 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 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, inherente 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;

- 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 a quanto disposto con la determinazione dirigenziale n. 4666 del 16/06/2025, come modificata e integrata con provvedimenti n. 4694 del 17/06/2025 e n. 5418 del 09/07/2025, all'avviso d'asta emesso in esecuzione dei suddetti provvedimenti ed alla presente determinazione, nonché alla normativa vigente ed al Regolamento del patrimonio citato in premessa;

2) di partecipare il presente atto al Settore Gare, Contratti e Patrimonio/Ufficio Gare e Contratti e all'Ufficio Commercio, Attività Produttive e Sviluppo Economico per gli adempimenti di competenza;

3) di trasmettere il presente atto all'Ufficio Amministrazione del Patrimonio per l'accertamento del relativo canone;

4) 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): ceaae977d1e75ee4fb787f42de6bcab7ce30a916dfd10b92005b59665d703c3e

Firme digitali presenti nel documento originale

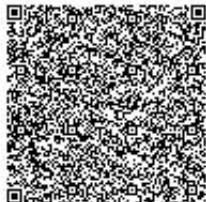
GIOVANNI CERINI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.10635/2025

Data: 24/12/2025

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



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=ab57cbfdee0ef4bc_p7m&auth=1

ID: ab57cbfdee0ef4bc