



COMUNE DI LIVORNO

BIBLIOTECHE E MUSEI
ATTIVITÀ CULTURALI, BIBLIOTECHE E MUSEI

DETERMINAZIONE N. 2576 DEL 01/04/2026

Oggetto: 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. AGGIUDICAZIONE.

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, come meglio descritto con relazione tecnica prot. n. 82314 del 06/06/2024 – allegato parte non integrante e sostanziale del presente provvedimento –;
- con la citata relazione tecnica prot. n. 82314/2024 è stato quantificato il canone di concessione da porre a base d’asta per l’affidamento del bene in parola, che ammonta a **€ 1.443,75 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. 8864 del 06/11/2025 si è quindi disposto di procedere a un nuovo affidamento in concessione a terzi dei locali in parola, per la durata di 14 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 migliororia 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 25/11/2025;

Considerato che, come risulta dal verbale dell’asta pubblica, esperita in primo incanto nella data del 21/01/2026, sono pervenute n. 3 (tre) offerte, e la Commissione di gara ha proposto di aggiudicare 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 **€ 2.035,69** oltre Iva, comprensivo dell’aumento del 41% 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 della suddetta società;

Ritenuto, pertanto, di procedere – a seguito delle previste procedure ad evidenza pubblica – all'affidamento in concessione dell'unità immobiliare sita in Livorno, Viale Caprera, n. 6 – 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) – posta al piano terra del complesso immobiliare dei Bottini dell'olio e con due ingressi dalla corte dell'edificio e un accesso diretto dalla via pubblica, già adibita a uso commerciale, come meglio descritto con la suddetta relazione tecnica prot. n. 82314/2024, 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 citato provvedimento n. 8864/2025 e nel relativo bando;

Viste:

- la delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 29/09/2025 con la quale è approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028, nel quale sono individuati gli obiettivi strategici per linee di mandato e gli obiettivi operativi di durata triennale per Missione e Programma relativi a ciascun centro di responsabilità;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 247 del 19/12/2025 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 248 del 19/12/2025 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2026/2028;
- la delibera della Giunta Comunale n. 1016 del 23/12/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026/2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 27/01/2026 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2026-2028 e, in particolare, la Sottosezione n. 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza", e dato atto del rispetto delle misure ivi contenute;
- la delibera della Giunta Comunale n. 452 del 17/06/2025 del 28/06/2024 con la quale viene approvata la nuova macrostruttura dell'Ente;
- l'ordinanza sindacale n. 213 del 30/06/2025 "Riorganizzazione dell'Ente di cui alla nuova macrostruttura ex deliberazione G.C. 452 del 17/06/2025: conferimento incarichi dirigenziali e sostituzioni in caso di assenza e/o impedimento dei titolari";

Visti, inoltre:

- 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;

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**, per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate, la

concessione dell'unità immobiliare sita in Livorno, Viale Caprera, n. 6 – 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) –, posta al piano terra del complesso immobiliare dei Bottini dell'olio e con due ingressi dalla corte dell'edificio e un accesso diretto dalla via pubblica, già adibita a uso commerciale, in favore della società "Aprile SRL" – P.IVA 02072200492, con sede legale in Livorno, Via Piero Donnini n. 11, CAP 57121 – per il canone mensile di € **2.035,69** oltre Iva, comprensivo dell'aumento del 41% offerto sul canone mensile a base d'asta, come determinato con la predetta relazione tecnica prot. n. 82314/2024 redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale, 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: € **2.035,69** oltre Iva, comprensivo dell'aumento del 41% offerto sul canone mensile a base d'asta (per un totale annuo di € 24.428,28 oltre Iva), 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 e impiegati, riferito al mese di inizio della concessione, e salvo, altresì, il pagamento del Canone Unico Patrimoniale in caso di occupazione dello spazio esterno nella corte dell'edificio – previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

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, come di sotto meglio indicato;

▫ ulteriori condizioni e obblighi del concessionario:

- inizio dell'attività 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;

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

- 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 e suppellettili necessari all'esercizio dell'attività, che dovranno essere integralmente rimossi al termine della concessione;

- 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, o in alternativa a rimborsare, con cadenza trimestrale, le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, per la parte relativa ai consumi di propria competenza, 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, e pagamento del relativo canone;

- 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, con un massimale non inferiore al valore di ricostruzione del bene pari a € 1.014.545,00, nonché per responsabilità civile verso terzi;

- 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. 8864 del 06/11/2025, all'avviso d'asta emesso in esecuzione del suddetto provvedimento e alla presente determinazione, nonché 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 all'impresa "Aprile SRL", nonché all'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): 93ef5c21facc28e68d1521f13a7b707bdde8500ae283373bfa6ebed8a6c7afd2

Firme digitali presenti nel documento originale

GIOVANNI CERINI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.2576/2026

Data: 01/04/2026

Oggetto: 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. 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=9db9c4c4173bbad0_p7m&auth=1

ID: 9db9c4c4173bbad0