



COMUNE DI LIVORNO

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO
GARE CONTRATTI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 3102 DEL 20/04/2026

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTO ALL'INTERNO DELL'IPPODROMO "F. CAPRILLI", SITO IN VIA DEI PENSIERI N. 46, DA ADIBIRSI AD ATTIVITÀ DI BAR-PUNTO RISTORO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

IL DIRIGENTE SETTORE GARE, CONTRATTI E PATRIMONIO

Premesso che:

il Comune di Livorno è proprietario del complesso sportivo denominato Ippodromo "F. Caprilli" sito in Viale Italia, n. 46, all'interno del quale è ubicata, in prossimità dell'ingresso principale situato sul Viale Italia, alle spalle della tribuna centrale, un'unità immobiliare adibita ad attività di bar-punto ristoro a servizio dell'impianto medesimo;

l'unità immobiliare in questione – per come meglio descritta nella allegata scheda tecnica e di superficie complessiva convenzionale pari a 218 mq. – è già da tempo adibita ad uso commerciale (somministrazione di bevande ed alimenti - bar) e si compone di un solo piano costituito da un'unica ampia stanza, nella quale è presente una pannellatura di circa 2 mt. per separare la zona di servizio al pubblico con il retro-bar, e di appositi spazi adibiti a servizi igienici e spogliatoi;

i locali in parola sono stati sottoposti, come tutte le restanti porzioni dell'impianto sportivo in cui trova collocazione, a vincolo di interesse culturale a seguito del decreto n. 60 del 21.04.2021, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., con dichiarazione di interesse particolarmente importante quale: "*Immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*".

Dato atto che:

con decisioni n. 16 del 27.01.2026 e n. 28 del 10.02.2026, di apprezzamento dei rapporti prot. n. 10938/2026 e prot. n. 18922/2026 del Settore Società partecipate, Sport e impianti sportivi, la Giunta comunale ha fornito indirizzi per i prossimi eventi ippici da organizzare per la stagione 2026 presso l'ippodromo Caprilli – di cui al Decreto della Direzione Generale per l'Ippica del Ministero dell'Agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, con il quale è stato approvato il calendario nazionale delle corse ippiche per l'anno 2026, con cui sono state assegnate all'Ippodromo n. 17 giornate di corse al galoppo in notturna nel periodo giugno–agosto 2026 –, nonché per l'affidamento in concessione patrimoniale del locale adibito a bar-punto ristoro presente all'interno dello stesso, quale attività accessoria a servizio dell'utenza delle corse ippiche che si terranno durante il calendario corse dell'estate 2026;

in ragione di ciò, con successiva relazione tecnica prot. n. 31774 del 06.03.2026, l'Ufficio Tecnico patrimoniale ha determinato in € 938,00 (oltre IVA, se dovuta) il canone mensile di concessione da porre a base d'asta;

tenuto conto, tuttavia, che il bar-punto ristoro potrà svolgere la propria attività al pubblico solo

in concomitanza degli eventi ippici di cui al calendario 2026 (periodo dal 1° giugno al 31 agosto 2026), e dunque per le 17 giornate di apertura dell'impianto sportivo ove è collocato, con propria successiva decisione n. 101 del 10.04.2026, la Giunta comunale ha stabilito, tenuto conto della eccezionalità dei su indicati elementi, di prevedere per le giornate di chiusura dell'ippodromo Caprilli un abbattimento del canone di concessione dei predetti locali pari al 90%, con ciò determinando un canone finale da porre a base d'asta pari ad € 249,79 mensili, oltre IVA;

con la medesima decisione n. 101/2026, vista l'eccezionalità della procedura in oggetto, la Giunta comunale ha altresì previsto di porre a carico dell'aggiudicatario la sola manutenzione ordinaria e non anche straordinaria dei locali in questione nonché di ridurre la cauzione dovuta, da versarsi preliminarmente alla stipula, ad importo pari alla metà del canone mensile di aggiudicazione;

con nota in atti comunali prot. n. 49522 del 13.04.2026 è stata quindi richiesta alla Soprintendenza per le Province di Pisa e Livorno, l'autorizzazione alla concessione d'uso a terzi dei predetti locali, ai sensi dell'art. 57-bis del D.lgs. n. 42/2004; l'autorizzazione, ancora in corso di rilascio, conterrà quindi le eventuali prescrizioni, che verranno dettate dalla Soprintendenza medesima a maggior tutela del bene, e che dovranno essere inserite nella convenzione accessiva alla concessione dei locali.

Tutto ciò premesso, visti gli indirizzi di cui sopra, e ritenuto pertanto:

di procedere, ai fini della valorizzazione dell'impianto sportivo nel suo complesso, ad un nuovo affidamento in concessione a terzi dei locali ad uso bar-punto ristoro interni allo stesso, per il periodo corrispondente al calendario ippico 2026 (giugno-agosto), 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. 76 e 73, 1 lett. c), del R.D. 827/1924 s.m.i., 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 presente provvedimento;

di prevedere, ai sensi dell'art. 64 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, che l'avviso d'asta resti aperto al pubblico per dieci quindici giorni dalla relativa pubblicazione.

Viste, altresì:

la Deliberazione di Giunta comunale n. 452 del 17.06.2025 con cui si è provveduto, per sopravvenute esigenze organizzative, all'approvazione di una nuova macrostruttura, in vigore dal 01.07.2025, nonché il correlato funzionigramma delle strutture organizzative di tipo dirigenziale;

l'ordinanza sindacale n. 412 del 15.10.2024 di conferimento dell'incarico dirigenziale del Settore Gare, contratti e Patrimonio per come confermata con successiva ordinanza sindacale n. 26/2026, fino a scadenza mandato;

la Delibera di Giunta comunale n. 44 del 27.01.2026, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028;

il vigente Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno;

le norme del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii.;

Dato atto che, relativamente al presente provvedimento, è stato espresso parere favorevole di regolarità tecnica, anche in relazione al rispetto delle misure alternative e/o complementari previste dal Piano di Rotazione Ordinaria 2027, per come richiamate dal provvedimento dirigenziale n. 2164/2026.

Accertato infine che:

non sussistono in capo al Responsabile del procedimento ai sensi della legge n. 241/1990, Dott. Paolo Monteleone, 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 anti-corrruzione – né situazioni di conflitto di interesse, anche solo potenziale;

il rispetto delle misure in materia di rischi corruttivi e trasparenza contenute nel Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028 – approvato con delibera della Giunta Comunale n. 44 del 27.01.2026 e ss.mm.;

DETERMINA

1) di procedere all'affidamento in concessione del locale in oggetto, facente parte del maggior impianto sportivo denominato Ippodromo "F. Caprilli", sito in Viale Italia, n. 46, di superficie convenzionale complessiva pari a mq. 218 e per come meglio descritto nella allegata scheda tecnica – parte integrante del presente provvedimento –, da adibirsi a bar-punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande, secondo le seguenti condizioni principali:

- modalità di aggiudicazione: 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. 76 e 73, 1 lett. c), del R.D. 827/1924 s.m.i., 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;

- destinazione dell'immobile: locale destinato ad attività commerciale di **bar-punto ristoro ai fini della somministrazione di alimenti e bevande**; sono escluse le destinazioni abitative, anche transitorie, e le attività commerciali diverse da quella sopra indicata;

- canone mensile a base d'asta: € **249,79** mensili oltre IVA, per come stimato con relazione tecnica prot. n. 31774 del 06.03.2026, redatta dall'Ufficio Tecnico patrimoniale, ed oggetto di successiva riparametrazione di cui alla decisione di Giunta comunale n. 101/2026;

- modalità di esercizio dell'attività di bar-punto ristoro: il concessionario dovrà svolgere al pubblico la propria attività di bar punto-ristoro presso i locali concessi in uso, esclusivamente nelle previste **17 giornate** in cui, tra il **1° giugno** ed il **31 agosto 2026**, l'ippodromo "F. Caprilli" sarà aperto per lo svolgimento delle gare ippiche come da cartellone eventi allegato al presente provvedimento. L'attività al pubblico dovrà inoltre essere svolta anche nelle **ulteriori eventuali** giornate di apertura dell'impianto, che l'Amministrazione potrà decidere di affiancare alle suddette 17, nel medesimo arco temporale 1° giugno-31 agosto 2026. Nei giorni di chiusura dell'impianto, il concessionario può comunque accedere ai locali concessi in uso – presso i quali può mantenere le proprie attrezzature e beni strumentali per tutto il periodo compreso tra il 1° giugno e il 31 agosto 2026 –, al fine di eseguire i necessari interventi di manutenzione e pulizia o per predisporre allestimenti e preparazioni di alimenti. L'accesso dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di sicurezza e previa autorizzazione dell'Amministrazione;

- ulteriori condizioni e obblighi del concessionario:

- tenuto conto della urgenza della procedura, possono presentare offerta solo soggetti che siano già iscritti nel Registro delle Imprese, con Codice ATECO coerente con finalità di utilizzo e destinazione del bene (bar-punto ristoro per somministrazione cibi e bevande);

- 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;
- la concessione in uso dei locali è in ogni caso subordinata sia, al futuro rilascio da parte della locale Soprintendenza dell'autorizzazione all'affidamento a terzi del bene ai sensi dell'art. 57-*bis* del D.Lgs. n. 42/2004, nonché all'effettivo svolgimento delle gare ippiche in cartellone. Laddove si dovesse non procedere alla concessione dei locali per il mancato avveramento delle condizioni di cui sopra, l'offerente non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento. Allo stesso modo, l'Amministrazione si riserva in qualsiasi momento la facoltà di revocare la concessione, laddove già assentita, senza che da ciò possa derivare per il concessionario alcun diritto a qualsivoglia indennizzo o risarcimento del danno;
- grava sul concessionario l'obbligo di garantire la custodia, la pulizia, il decoro e la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente provvedimento compresi i relativi servizi igienici e spogliatoi. Alla scadenza del contratto nonché in caso di revoca da parte dell'Amministrazione, 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;
- sono ad esclusivo carico del concessionario le spese per l'allestimento dei locali concessi, compresa l'installazione di suoi arredi e suppellettili, che dovranno essere integralmente rimossi al termine della concessione;
- 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, 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 alla metà del canone mensile oggetto di aggiudicazione, oppure una fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo;
- 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 responsabilità civile verso terzi;
- grava sul concessionario l'obbligo di provvedere al pagamento delle utenze, ivi comprese le eventuali spese per l'attivazione delle forniture;
- 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;

- il provvedimento di aggiudicazione e la relativa convenzione accessiva dovranno in ogni caso essere integrati con le ulteriori prescrizioni di tutela del bene che saranno indicate dalla locale Soprintendenza all'atto del rilascio della prescritta autorizzazione *ex art. 57-bis* del D.Lgs. n. 42/2004;

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

- 2) di partecipare il presente atto all'Ufficio 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 l'avviso d'asta resterà aperto al pubblico, ai sensi dell'art. 64 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, per quindici giorni dalla relativa pubblicazione;
- 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

Paolo Monteleone / ArubaPEC S.p.A.

Contrassegno Elettronico

TIPO CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): dfe1fc6fd2e69d40e90e4d3095c6f2bbc31311b344fb9007acbf329cd2895180

Firme digitali presenti nel documento originale

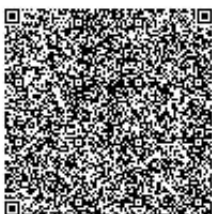
Paolo Monteleone

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.3102/2026

Data: 20/04/2026

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTO ALL'INTERNO DELL'IPPODROMO "F. CAPRILLI", SITO IN VIA DEI PENSIERI N. 46, DA ADIBIRSI AD ATTIVITÀ DI BAR-PUNTO RISTORO PER LA 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=9c6f18d3fc9cb51c_p7m&auth=1

ID: 9c6f18d3fc9cb51c