



COMUNE DI LIVORNO

Settore Società Partecipate e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'EVENTUALE ACQUISTO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE, ALLA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE O ALLA CONCESSIONE/LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE, PREVIO INSERIMENTO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELL'ENTE.

PREMESSO CHE:

l'articolo 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modificazioni, dispone che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti, ciascuno di tali enti, con apposita delibera del proprio organo di Governo, individui, redigendone apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, ed adottando pertanto il proprio Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

per garantire una sempre crescente trasparenza nella fase di formazione dell'elenco dei cespiti costituenti il proprio Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente – anche nel rispetto degli obiettivi contenuti nel piano triennale di contrasto e prevenzione della corruzione –, l'Amministrazione comunale ha deciso di affiancare alle attività interne di ricognizione del proprio patrimonio non più destinato a scopi istituzionali, un meccanismo di più diretto coinvolgimento di tutti i possibili interessati;

ai sensi dell'art. 38, comma 2 del vigente Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno – nel nuovo testo approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 221 del 10.11.2023 – è ora previsto che *«Un primo elenco di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, è formato in via preliminare dal Settore Patrimonio sulla base delle oggettive situazioni in cui gli stessi immobili versino nonché delle richieste avanzate da altri Settori dell'Ente o delle istanze presentate da terzi. A tal fine, l'Amministrazione si impegna a pubblicare con cadenza annuale, entro il mese di gennaio, apposito avviso pubblico destinato a raccogliere le eventuali manifestazioni di interesse di terzi all'acquisto di beni di proprietà comunale, sulla base delle quali integrare il suddetto elenco»*.

DATO ATTO CHE:

ai sensi del comma 3 dell'art. 38 del Regolamento comunale del patrimonio, l'elenco di cui al comma 2, relativo ai beni non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente, comprensivo anche delle proposte pervenute in risposta all'avviso pubblico in oggetto, *«verrà esaminato in sede di Commissione Tecnica per la Valorizzazione del Patrimonio e sottoposto, con apposito rapporto, all'apprezzamento della Giunta Comunale da esprimere mediante decisione della stessa.»*;

mentre il successivo comma 4 dispone che, svolti tali adempimenti e le opportune verifiche, *«La definitiva programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni immobili viene quindi*

formalizzata mediante deliberazione della Giunta Comunale contenente l'elenco dei predetti beni, unitamente ai relativi valori minimo e massimo come determinati dal competente ufficio tecnico, e con la successiva approvazione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", allegato al Documento Unico di programmazione, con deliberazione del Consiglio Comunale.»;

ritenuto pertanto, in attuazione di quanto disposto dalla norma regolamentare su indicata, di avviare la predetta procedura pubblica rivolta ad ogni possibile interessato – e finalizzata a raccogliere manifestazioni di interesse, da parte di soggetti terzi, all'acquisto in piena proprietà di immobili comunali, alla costituzione sugli stessi di diritto di superficie o alla loro gestione in regime di locazione/concessione di valorizzazione –, il presente avviso pubblico è stato quindi approvato con Determinazione n. 10361 del 28.12.2023, da parte del Dirigente del Settore Società partecipate e Patrimonio, che ha altresì stabilito in data **19.02.2024**, alle **ore 13,00**, la scadenza per la presentazione delle relative manifestazioni di interesse;

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1) Oggetto

Il Comune di Livorno intende procedere all'acquisizione di una prima serie di manifestazioni di interesse, non vincolanti, provenienti da terzi interessati sia all'acquisto di immobili di proprietà comunale, o alla costituzione sugli stessi di un diritto di superficie/proprietà superficaria, sia all'attivazione di processi di recupero e riqualificazione del patrimonio dell'Ente in regime di concessione/locazione di valorizzazione.

Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, è pertanto finalizzato alla formazione di un primo elenco di proposte che saranno oggetto poi delle occorrenti e preliminari verifiche tecniche svolte dalla Commissione Tecnica per la Valorizzazione del Patrimonio, ad esempio circa la natura dei cespiti interessati, la possibile loro alienabilità o la sussistenza di cause ostative alla cessione o alla costituzione di diritti reali, il permanere di un interesse dell'Ente alla loro destinazione a finalità istituzionali, non coerente quindi con la cessione a terzi.

Gli esiti delle analisi così svolte verranno quindi sottoposti, con apposito rapporto, all'apprezzamento della Giunta Comunale da esprimere mediante decisione della stessa; mentre l'elenco suddetto verrà quindi formalizzato con successiva deliberazione della Giunta Comunale contenente l'indicazione dei predetti beni, unitamente ai relativi valori minimo e massimo come determinati dal competente ufficio tecnico, e con la successiva definitiva approvazione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", allegato al Documento Unico di programmazione, con deliberazione del Consiglio Comunale.

È dunque facoltà dell'Ente quella di non procedere all'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di un cespite oggetto di manifestazione di interesse, qualora ritenga che per lo stesso non sussistano le condizioni per la cessione al mercato, per la costituzione di diritti reali o per attivare processi di sua valorizzazione tramite affidamento a terzi.

2) Caratteristiche degli immobili ed oggetto della manifestazione di interesse

Possono essere oggetto di manifestazione di interesse uno o più immobili tra quelli di proprietà del Comune di Livorno – compresi quelli ubicati al di fuori del territorio comunale –, siano essi fabbricati o aree, di cui occorrerà individuare puntualmente, come da modulistica allegata, la corretta identificazione catastale.

Dell'elenco complessivo degli immobili suddetti può essere presa visione nell'apposita sezione "*Beni immobili e gestione patrimonio*", sottosezione "*Patrimonio immobiliare*" del portale Amministrazione trasparente dell'Amministrazione comunale.

Può essere oggetto di manifestazione di interesse anche la sola porzione di un compendio immobile di maggiore consistenza, indicandone, se presente, lo specifico identificativo catastale; oppure allegando alla manifestazione di interesse apposita planimetria del bene in cui evidenziare

graficamente la porzione in oggetto.

La manifestazione di interesse può riguardare sia immobili, o loro porzioni, che si intenderebbe acquisire in piena proprietà, o sui quali si intende proporre la costituzione di un diritto di superficie e/o proprietà superficaria; o ancora immobili per i quali si manifesta interesse alla gestione in regime di concessione/locazione di valorizzazione.

Ciascun soggetto può presentare più domande di partecipazione al presente avviso, anche utilizzando il medesimo modulo, quanti sono i cespiti di proprietà comunale di suo interesse.

Sono invece **esclusi** dal presente avviso, in ragione del loro regime giuridico speciale, gli immobili destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica ERP e loro pertinenze.

3) Requisiti soggettivi dei proponenti

Possono presentare la manifestazione di interesse sia le persone fisiche che quelle giuridiche, nonché le Pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici.

Non è tuttavia ammessa manifestazione di interesse da parte di persone fisiche che si trovino nella situazione di interdizione, inabilitazione o che siano soggette ad amministrazione di sostegno.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

4) Modalità e termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse

In esecuzione della determina n. 10361 28.12.2023, si invita a manifestare interesse all'acquisto di immobili di proprietà comunale, in regime di piena proprietà o mediante costituzione di diritto di superficie e/o proprietà superficaria, o alla gestione degli stessi in regime di concessione/locazione di valorizzazione, facendo pervenire la propria domanda di adesione al Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio, **entro il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno 19 febbraio 2024**.

La manifestazione di interesse, redatta secondo il modulo allegato "A" al presente avviso – e presentata unitamente all'ulteriore eventuale documentazione da allegare, di seguito meglio individuata al punto 5 –, deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica interessata.

La manifestazione di interesse può essere sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in questo caso accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità del dichiarante.

Le istanze in parola dovranno essere trasmesse via pec all'indirizzo istituzionale dell'Ente: ***comune.livorno@postacert.toscana.it*** oppure mediante consegna a mano o a mezzo servizio postale pubblico o agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di Livorno, Ufficio Informazioni e Relazioni con il Pubblico (piano terreno, Palazzo Civico, piazza del Municipio n. 1) che provvederà a registrare le domande in arrivo e a consegnarle al Settore competente.

La manifestazione di interesse dovrà essere inviata – nelle modalità su indicate – all'attenzione del Dirigente del Settore Società partecipate e patrimonio ed indicando obbligatoriamente quale oggetto: “Manifestazione di interesse alla formazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente”.

L'invio dell'istanza rimane a totale rischio e spese del mittente, escludendosi ogni responsabilità del Comune di Livorno ove, per qualsiasi motivo, la medesima non pervenga entro il termine indicato nel presente avviso. Pertanto, per la ricevibilità della manifestazione di interesse fa fede la data e l'orario di ricezione del plico all'indirizzo sopra indicato.

Si avverte, sin da ora, che oltre detto termine non resta valida alcun'altra manifestazione di interesse anche se sostitutiva o aggiuntiva alla proposta precedente. Pertanto non verranno prese in esame ulteriori eventuali manifestazioni di interesse che dovessero pervenire o al di fuori della presente procedura pubblica o, pur ricorrendo alla stessa, oltre il relativo termine di partecipazione

Il presente avviso è in ogni caso esclusivamente finalizzato a sollecitare il mercato per ottenere proposte da parte di soggetti, pubblici o privati, interessati all'acquisto di immobili di proprietà comunale, in regime di piena proprietà o mediante costituzione di diritto di superficie e/o proprietà superficaria, o alla gestione degli stessi in regime di concessione/locazione di valorizzazione, al fine dell'eventuale avvio delle occorrenti procedure pubbliche per il loro definitivo inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente e conseguente attivazione delle procedure di gara/asta pubblica occorrenti per l'individuazione dell'acquirente o affidatario.

5) Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse

La domanda di adesione, deve essere necessariamente compilata secondo il **modulo "A"**, allegato al presente avviso, indicando tutti i dati in esso richiesti.

Oltre agli elementi indicati nel predetto modulo, devono essere **obbligatoriamente allegati**:

- nel caso di manifestazione di interesse relativa ad una **sola porzione** di un compendio immobiliare di maggiore consistenza, la quale non sia individuabile con autonomo identificativo catastale (es. specifico subalterno), anche **apposita planimetria del bene in formato pdf**, in cui evidenziare graficamente in modo univoco la porzione oggetto di interesse;

- nel caso di manifestazione di interesse per la **costituzione di un diritto di superficie e/o proprietà superficaria su immobile di proprietà comunale o porzione di esso**, anche **una relazione descrittiva di massima dell'intervento edilizio** per la cui realizzazione si propone la costituzione del predetto diritto reale e la durata di quest'ultimo, al termine della quale l'opera realizzata diverrà di proprietà comunale;

- nel caso di manifestazione di interesse alla **gestione in regime di concessione/locazione di valorizzazione** di un immobile di proprietà comunale, anche **una relazione descrittiva degli interventi di riqualificazione proposti e dei relativi costi di massima, nonché delle finalità** cui il predetto bene, una volta valorizzato, verrebbe destinato.

Il Comune di Livorno si riserva in ogni caso la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa lo svolgimento della procedura.

6) Ulteriori informazioni sullo svolgimento della procedura

Una volta scaduto il termine di presentazione delle istanze, le proposte eventualmente pervenute saranno oggetto poi delle occorrenti e preliminari verifiche tecniche svolte dalla Commissione Tecnica per la Valorizzazione del Patrimonio, con particolare riguardo: alla natura e consistenza dei cespiti interessati; ai relativi titoli di provenienza e destinazioni urbanistiche ed edilizie; alla loro appartenenza al patrimonio disponibili, indisponibile o al demanio dell'Ente; alla effettiva possibile loro alienabilità o, viceversa, alla sussistenza di vincoli o cause tecniche o giuridiche ostative alla cessione o alla costituzione del diritto di superficie; al permanere di un interesse dell'Ente alla loro destinazione a finalità istituzionali, non coerente quindi con la cessione a terzi; nonché all'interesse o meno dell'Ente ad attivare sul bene medesimo processi di recupero e rigenerazione in regime di concessione/locazione di valorizzazione.

Gli esiti delle analisi così svolte verranno quindi sottoposti, con apposito rapporto, all'apprezzamento della Giunta Comunale da esprimere mediante decisione della stessa. L'elenco dei beni da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente verrà quindi dapprima formalizzato con successiva deliberazione della Giunta Comunale contenente l'indicazione dei predetti beni, unitamente ai relativi valori minimo e massimo come determinati dal competente ufficio tecnico; mentre il predetto Piano, quale allegato al Documento Unico di programmazione, verrà definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Trattandosi, quella dell'inserimento o meno di un cespite nel Piano delle Alienazioni e valorizzazione immobiliari di scelta discrezionale dell'Amministrazione, l'avviso così adottato, costituisce un mero invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile; pertanto ciò non comporta per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Livorno, a qualsiasi titolo non potendo gli stessi vantare alcun diritto e/o aspettativa nei confronti dell'Amministrazione comunale per il solo fatto di avere manifestato interesse.

È dunque facoltà dell'Ente quella di non procedere all'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di un cespite oggetto di manifestazione di interesse, qualora ritenga che per lo stesso non sussistano le condizioni per la cessione al mercato, per la costituzione di diritti reali o per attivare processi di sua valorizzazione tramite affidamento a terzi.

E parimenti, l'eventuale inserimento, a seguito delle verifiche su indicate, di un cespite oggetto di manifestazione di interesse da parte di terzi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari non dà a questi il diritto di addivenirne alla acquisizione (o alla costituzione di diritto di superficie o all'affidamento in concessione/locazione di valorizzazione) in via diretta dovendosi in ogni caso disporre, salve le ipotesi eccezionali di cui all'art. 40, comma 2 e all'art. 29, comma 3 del Regolamento comunale del Patrimonio, l'avvio delle occorrenti procedure ad evidenza pubblica.

Peraltro, non instaurandosi alcun rapporto giuridico immediato e diretto con gli eventuali proponenti, dell'avvenuto inserimento o meno del bene oggetto di manifestazione di interesse da parte di terzi nel vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente, non verrà data formale comunicazione agli interessati, trattandosi di atto pubblico (allegato al DUP) di cui chiunque può liberamente prendere visione sul portale Amministrazione trasparente del Comune di Livorno, ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013.

7) Richiesta di informazioni e notizie sull'avviso pubblico

Eventuali informazioni in merito possono essere richieste esclusivamente mediante posta elettronica all'indirizzo: *patrimonio@comune.livorno.it*.

8) Informativa sulla privacy ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679

In osservanza di quanto disposto dall'articolo 13 del Regolamento U.E. 2016/679, il Comune di Livorno fornisce le seguenti informazioni agli utenti in merito all'utilizzo dei dati personali:

- il Comune di Livorno, in qualità di Titolare del trattamento, anche ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in materia protezione dei dati personali (di seguito Regolamento o GDPR), informa che nell'ambito delle proprie attività istituzionali e nell'erogazione dei propri servizi potrà trattare alcuni dati personali che la riguardano. Le operazioni di trattamento saranno eseguite nel rispetto dei principi di necessità, pertinenza, liceità, correttezza e trasparenza prescritti dal GDPR, e sulla base di quanto previsto dalle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali), utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici e telematici e adottando le misure tecniche e organizzative necessarie a garantire un livello di sicurezza adeguato.

- Tipologie di dati personali trattati:

potranno essere oggetto di trattamento tutte le informazioni di volta in volta necessarie all'erogazione del servizio o comunque al perseguimento della specifica finalità, compresi, quando previsto dalla specifica normativa di settore, i dati classificati come "particolari" dall'art. 9 del GDPR e informazioni relative a condanne e penali e reati o a connesse misure di sicurezza di cui all'art. 10 GDPR.

- Finalità del trattamento

Le attività di trattamento saranno finalizzate a: - erogare i servizi richiesti dagli interessati; - svolgere le attività istituzionali e gestire i procedimenti di competenza; - eseguire i compiti e le attività demandate dalla normativa vigente; - verificare le dichiarazioni sostitutive prestate degli interessati nell'ambito dei procedimenti; - contrarre e dare esecuzione ai contratti di cui l'Amministrazione è parte;

- Base giuridica

Tali trattamenti sono necessari per l'esecuzione dei compiti di interesse pubblico o l'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Comune, all'adempimento di obblighi legali al quale è soggetto il Titolare nonché all'esecuzione dei contratti di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso

(art. 6, lett. b), c) ed e) del Reg. UE 679/2016). Il trattamento di dati particolari è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base delle normative vigenti, nei casi e nei modi previsti dagli articoli 2-sexies e 2-septies del D.Lgs.196/2003 (Codice privacy). Il trattamento dei dati relative a condanne e penali e reati è attuato sulla base delle specifiche disposizioni di legge e in base ai principi stabiliti dall'art. 2-opties del D.Lgs.196/2003.

- Conferimento

Il conferimento dei dati richiesti è necessario al perseguimento delle finalità di cui sopra ed il loro mancato, parziale o inesatto conferimento potrà avere, come conseguenza, l'impossibilità di dare seguito alle richieste degli interessati, l'impossibilità di proseguire o concludere i procedimenti attivati dagli interessati, l'impossibilità di erogare i servizi richiesti o l'impossibilità di sottoscrivere o dare esecuzione ai contratti di cui gli interessati siano parte.

- Tempi di conservazione

I dati personali forniti verranno trattati per il lasso di tempo strettamente necessario all'istruzione dello specifico procedimento, all'erogazione del servizio e all'esecuzione del contratto. Esaurite le finalità per cui sono trattati, saranno conservati nel rispetto delle norme vigenti sulla conservazione della documentazione amministrativa.

- Destinatari dei dati personali

I dati saranno trattati da personale incaricato, opportunamente istruito e operante sotto l'autorità e la responsabilità del titolare. Potranno essere trattati, per lo svolgimento delle funzioni affidate, anche da soggetti, pubblici e privati, che svolgono attività per conto del Comune sulla base di un contratto o di una convenzione. Tali soggetti sono designati quali Responsabile del trattamento a norma dell'art. 28 del GDPR; e il trattamento dei dati personali è regolato da uno specifico accordo in materia.

Alcuni dati possono essere comunicati a Pubbliche Amministrazioni o a gestori di pubblico servizio per l'esecuzione dei procedimenti di propria competenza istituzionale; a soggetti pubblici e Autorità di controllo quando previsto dalla normativa vigente. Alcuni dati potranno essere comunicati a soggetti privati nell'ambito delle richieste di accesso ai documenti amministrativi con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990.

Alcune informazioni potranno essere diffuse tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR, dal Codice Privacy e dalle norme di settore, o nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito Web dell'Amministrazione, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33.

I dati personali potranno essere trattati, inoltre, da soggetti terzi che forniscono servizi strumentali, tra cui servizi di comunicazione, posta elettronica, recapito della corrispondenza, servizi tecnici informatici e altri fornitori di servizi inerenti alle finalità sopracitate. A tali soggetti saranno comunicati solo i dati strettamente necessari per l'espletamento delle relative funzioni

- Diritti dell'interessato

Relativamente ai dati medesimi l'interessato può esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dal CAPO III del Regolamento UE 2016/679. In particolare, questi ha diritto di chiedere al Titolare l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la cancellazione, l'integrazione dei dati incompleti, la limitazione del trattamento, di opporsi in tutto od in parte all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti riconosciutigli dalla disciplina applicabile. Tali diritti possono essere esercitati presentando apposita istanza presso l'URP dell'Amministrazione, scrivendo a mezzo posta al Titolare o tramite posta elettronica all'indirizzo privacy@comune.livorno.it

Ai sensi dell'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, inoltre, l'interessato ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi il citato Regolamento.

- Dati di contatto del Titolare del trattamento e del Responsabile della Protezione dei dati (DPO)

Titolare del trattamento è il Comune di Livorno, con sede in Piazza del Municipio, n. 1 - 57123 Livorno (LI) - Telefono 0586-820111, PEC comune.livorno@postacert.toscana.it, E-Mail urp@comune.livorno.it.

Il Responsabile per la protezione dati del Comune è l'Avv. Marco Giuri contattabile all'indirizzo e-mail dpo@comune.livorno.it

Il Dirigente del Settore

Dr. Enrico Montagnani

*Il presente atto è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*