



COMUNE DI LIVORNO

Settore Società Partecipate e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI LIVORNO, DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ISTITUZIONALE DELL'ENTE

PREMESSO CHE:

la Giunta Comunale, con la Decisione n. 283 del 17/11/2020, ha approvato le linee di indirizzo per la partecipazione dell'Ente al "*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare*" (PINQuA) – di cui alla legge 160/2019 (art. 1, commi 437 e seguenti) –, con ciò stabilendo di candidare, tra gli interventi da realizzare, quello relativo al c.d. "Ambito Cisternone/Nuovo Presidio Ospedaliero/Quartiere Stazione";

la proposta in parola prevede, tra l'altro, un complessivo intervento di rigenerazione e riconversione funzionale delle aree retrostanti il complesso monumentale del Cisternone, attualmente occupate dagli immobili siti in via Pio Alberto Del Corona, n. 104 ed utilizzati quali sedi di vari uffici comunali (Settore Impianti Tecnologici ed Ufficio Gestione manutenzione e valorizzazione del patrimonio) e relativi magazzini, che allo scopo dovranno necessariamente essere demoliti;

con successiva decisione di Giunta comunale n. 103 del 09.05.2023, l'Amministrazione ha infine dato mandato ai Settori competenti affinché adottassero gli atti occorrenti al definitivo spostamento dei predetti uffici comunali dai locali di via Pio Alberto Del Corona, n. 104;

a seguito di una approfondita ricognizione del patrimonio comunale esistente, si è potuto tuttavia rilevare che l'Ente non dispone di immobili attualmente liberi ed inutilizzati, dotati delle caratteristiche necessarie per essere destinato a sede del Settore Impianti Tecnologici, come dallo stesso attestato con nota prot. n. 96825 del 19.07.2023, di trasmissione del relativo quadro esigenziale per l'individuazione di un nuovo immobile che ne potesse ospitare le attività;

con nota in atti comunali prot. n. 473902 del 01.06.2023, SPIL spa ha comunicato all'Amministrazione comunale la propria volontà di cedere a terzi la proprietà del fabbricato sito in via Calafati, n. 4 ed individuato al locale C.F. al foglio 16, particella 3326 sub. 602 (ex 601), al prezzo di € 1.524.600,00 come da perizia allegata alla proposta; immobile che, con nota prot. n. 99889 del 27.07.2023 il Settore Impianti Tecnologici ha confermato corrispondere, per quanto attiene ai locali ad uso ufficio, al proprio quadro esigenziale;

l'interesse dell'Ente al potenziale acquisto di tale immobile, o di altro dotato di analoghe caratteristiche, coerenti con il quadro esigenziale presentato dal Settore Impianti Tecnologici, è stato da ultimo formalizzato con decisione di Giunta n. 174 del 22.08.2023.

ATTESO CHE:

occorre quindi rivolgersi al mercato al fine di individuare un nuovo immobile da destinare a sede del Settore Impianti Tecnologici, secondo il relativo quadro esigenziale e all'esito delle attività di verifica su menzionate dallo stesso svolte sul patrimonio comunale esistente;

l'acquisto di immobili da terzi da parte delle Amministrazioni pubbliche deve in ogni caso avvenire nel pieno rispetto dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa, imparzialità e trasparenza, richiedendo che sia quantomeno adottato allo scopo – quale prima essenziale forma di

consultazione o indagine esplorativa del mercato –, un avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla cessione al Comune di Livorno di un immobile che sia dotato delle opportune caratteristiche tecniche e logistiche di seguito meglio indicate;

il presente avviso è stato quindi approvato con Determinazione n. 8307 del 02.11.2023, da parte del Dirigente del Settore Società partecipate e Patrimonio, che ha altresì stabilito in data **mercoledì 6 dicembre 2023**, alle **ore 13,00**, la scadenza per la presentazione delle relative domande di partecipazione;

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1) Oggetto

Il Comune di Livorno intende procedere all'acquisto di un immobile da destinare ad attività istituzionale dell'Ente, ed in particolare, a sede del Settore Impianti Tecnologici.

L'acquisto può anche eventualmente essere preceduto dalla preliminare locazione passiva dello stesso immobile nelle more della stipula del relativo contratto di compravendita e per il tempo strettamente necessario per addivenirvi; inoltre, i canoni di locazione così eventualmente versati andranno a scomputo del prezzo finale di vendita.

Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, è pertanto finalizzato alla formazione di un primo elenco di proposte ammissibili (e tra loro comparabili), per l'acquisto del su menzionato immobile – dotato delle caratteristiche come di seguito meglio individuate –, al fine di procedere alle successive attività negoziali. In subordine agli esiti della procedura in oggetto, infatti, e alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, si valuterà – conculse positivamente le verifiche d'ufficio sulla congruità dei prezzi proposti – se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione dell'immobile da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

Si precisa sin d'ora che l'Ente è interessato unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali proposte di immobili da cedere ad altro titolo, non saranno pertanto prese in considerazione, mentre è ammessa, come detto, la possibilità di una iniziale locazione passiva nelle more della stipula dell'occorrente contratto di compravendita.

L'Ente si riserva altresì la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli proposti, qualora ritenga che nessuno sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze o il relativo prezzo non risulti congruo; allo stesso modo l'Ente si riserva la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con gli interessati.

2) Caratteristiche dell'immobile

I fabbricati oggetto di manifestazione di interesse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) ubicazione nel territorio del Comune di Livorno, in zona centrale, non distante dal Palazzo Municipale e nelle immediate vicinanze del quartiere del Centro-Pentagono;

b) collocazione in area dotata di buon grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle linee del trasporto pubblico urbano e alle principali arterie stradali cittadine;

c) corrispondere ad un intero fabbricato, dotato di autonomia funzionale e privo di gravami condominiali;

d) requisiti minimi: superficie coperta utilizzabile ad uso uffici pari ad almeno a 520 mq. (ed atta ad ospitare un organico di almeno 40 persone), comprensiva anche di spazi comuni, di una sala riunioni, di un locale server e di 4 servizi igienici (questi ultimi per totali 20 mq.). Oltre ai requisiti minimi sopraindicati, può essere valutata positivamente anche l'eventuale presenza di ulteriori locali ad uso archivi documentali (almeno 60 mq.) e magazzini (almeno 430 mq.); nonché di spazi esterni atti ad ospitare n. 9 posti auto e 1 stallo per scooter aziendale;

e) destinazione d'uso direzionale e categoria catastale compatibile con la stessa; nel caso l'immobile abbia destinazione d'uso diversa – o, pur con destinazione direzionale, categoria

catastale con essa non compatibile –, il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a proprie cure e spese ed entro la data di stipula dell'eventuale contratto di compravendita, alla variazione della destinazione urbanistica e/o a sanare tale disallineamento catastale;

f) l'immobile deve essere in possesso di tutti i previsi titoli edilizi ed urbanistici, di attestato di agibilità oltre che immediatamente accessibile ed utilizzabile, salvo gli adattamenti minimi che si rendano necessari per l'uso che in concreto ne verrà fatto. Non possono pertanto, essere proposti fabbricati bisognosi di ingenti interventi di ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento per poter rispettare i requisiti richiesti;

g) assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori.

3) Requisiti soggettivi dei proponenti

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche che:

a) abbiano la disponibilità dell'immobile oggetto di manifestazione di interesse/proposta, a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso. Qualora il soggetto interessato non abbia il possesso del bene, deve impegnarsi a riacquisirlo entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato;

b) siano in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi degli artt. 94 e ss. D.Lgs. n. 36/2023.

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. 8307 del 02.11.2023, si invita a manifestare interesse all'alienazione in favore del Comune di Livorno, di un immobile da destinare alla su indicata attività istituzionale dell'Ente, facendo pervenire domanda di adesione al Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio, **entro il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno mercoledì 06 dicembre 2023.**

La manifestazione di interesse, redatta secondo il modulo allegato "A" al presente avviso – e presentata unitamente all'ulteriore documentazione da allegare, di seguito meglio individuata al punto 5 –, deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile proposto. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi. La manifestazione di interesse può essere sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in quest'ultimo caso accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente.

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 sopra comunicate – all'attenzione del Dirigente del Settore Società partecipate e patrimonio ed indicando obbligatoriamente quale oggetto: “Manifestazione di interesse alla cessione al Comune di Livorno di un immobile da destinare a sede istituzionale 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 offerta precedente.

Si avverte altresì che per ogni fabbricato oggetto di manifestazione di interesse alla vendita potrà essere presentata una sola manifestazione di interesse.

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'alienazione in favore del Comune di Livorno, di propri immobili dotati delle caratteristiche di cui al punto 2, da destinare a sede istituzionale dell'Ente (sede del Settore Impianti Tecnologici) ed al fine dell'eventuale avvio delle occorrenti procedure pubbliche per il loro definitivo acquisto al patrimonio comunale.

5) Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse

La domanda di adesione, da compilare secondo il modulo allegato "A" al presente avviso, oltre agli elementi indicati nel predetto modulo, dovrà obbligatoriamente contenere, quanto segue:

a) una **relazione generale** relativa all'immobile, comprese le relative aree pertinenziali, che indichi: I) una descrizione che ne individui l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, il contesto territoriale di riferimento, secondo quanto indicato al punto 2, lett. *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del presente avviso; II) una descrizione relativa all'involucro dell'immobile, agli allestimenti interni, agli infissi, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo; III) una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile;

b) una **documentazione fotografica** dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali);

c) copia del **titolo di proprietà** che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.) ai sensi di quanto indicato nel punto n. 3, lett. *a)* del presente avviso;

d) correnti **visure e planimetrie catastali** – con indicazione della **destinazione d'uso** e della **classificazione catastale** –, dell'immobile, secondo quanto indicato al punto n. 2, lett. *e)* del presente avviso; si fa in ogni caso presente che eventuali difformità rispetto allo stato di fatto del bene, dovranno essere sanate, con gli occorrenti aggiornamenti catastali, prima della stipula del contratto di compravendita;

e) copia del **titolo edilizio** da cui emerga la destinazione urbanistica dell'immobile ed in virtù dei quali lo stesso è stato realizzato ed eventualmente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di procedere all'ottenimento delle relative sanatorie prima della stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

f) **certificato di agibilità** dell'immobile, ai sensi del punto 2, lett. *f)* del presente avviso;

g) **attestato di prestazione energetica** dell'immobile ed eventuali soluzioni adottate ai fini di garantire un maggiore risparmio energetico e la riduzione delle emissioni.

Il Comune di Livorno si riserva 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 i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Inoltre, dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare tutti i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse.

6) Ulteriori informazioni sullo svolgimento della procedura

Una volta scaduto il termine di presentazione delle istanze, ove l'Amministrazione comunale ritenesse di proprio interesse uno o più degli immobili proposti, si riserverà di avviare interlocuzioni

e/o trattative individuali con i relativi soggetti proponenti – anche sviluppando studi di *space planning* –, nonché di concordare uno o più sopralluoghi al fine di verificare l'effettiva corrispondenza con quanto dichiarato nella relativa domanda e di individuare l'immobile, tra quelli proposti, che sia il più idoneo a soddisfarne le esigenze, in relazione alle finalità cui verrà destinato (sede del Settore Impianti Tecnologici) e compatibilmente con le risorse allo scopo messe a disposizione.

In subordine agli esiti delle attività su menzionate, si valuterà pertanto se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione dell'immobile da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più proponenti, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli oggetto di manifestazione di interesse, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998. Pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni d'interesse 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.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Amministrazione comunale, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai proponenti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

7) Richiesta di informazioni e notizie sull'avviso/indagine di mercato

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.*