



COMUNE DI LIVORNO

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO
SOCIETA' PARTECIPATE E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 8307 DEL 02/11/2023

Oggetto: ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DELL'ENTE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ISTITUZIONALE - SEDI UFFICI PUBBLICI, DEL COMUNE DI LIVORNO.
APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO A MANIFESTARE INTERESSE.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SOCIETÀ PARTECIPATE E PATRIMONIO

Premesso che:

in data 16/11/2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e il Ministro per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo n. 395 del 16/09/2020, attuativo del “*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare*” (PINQuA) di cui alla legge 160/2019 (art. 1, commi 437 e seguenti);

la Giunta Comunale con la Decisione n. 283 del 17/11/2020 ha approvato le linee di indirizzo per la partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare, stabilendo di candidare due ambiti di intervento; mentre con successiva Decisione n. 330 del 22/12/2020 ha provveduto ad individuare gli stessi in: Ambito Dogana d’Acqua e Ambito Cisternone/Nuovo Presidio Ospedaliero/Quartiere Stazione;

la proposta del Comune, relativa al cosiddetto “Ambito Cisternone/Nuovo Presidio Ospedaliero/Quartiere Stazione”, prevede, tra l’altro, un complessivo intervento di rigenerazione e riconversione funzionale delle aree retrostanti il complesso monumentale del Cisternone, site in via Pio Alberto Del Corona, n. 104, attualmente occupate da immobili utilizzati quali sedi di vari uffici comunali e relativi magazzini che allo scopo dovranno necessariamente essere demoliti.

Rilevato che:

durante varie sedute della Commissione Patrimonio è stata manifestata la necessità di individuare una nuova sede che possa ospitare il Settore Impianti Tecnologici e l’Ufficio Gestione manutenzione e valorizzazione del patrimonio – afferente al Settore Sviluppo Valorizzazione e Manutenzioni –, i quali attualmente utilizzano l’immobile sito in via Pio Alberto Del Corona, n. 104, di prossima demolizione ai fini dell’attuazione del Progetto PINQuA;

con nota prot. n. 157605 del 05.12.2022 il Settore scrivente ha provveduto a richiedere ai Settori/Uffici interessati dagli interventi di cui sopra la redazione di un rapporto nel quale ne

venissero evidenziate le necessità in termini di spazi (per personale, mezzi e magazzini), tipologia di struttura e collocazione, al fine di svolgere gli opportuni accertamenti sul patrimonio esistente;

con Rapporto prot. n. 27389 del 24.02.2023 e successiva nota prot. n. 66484 del 18.05.2023, il Settore scrivente aveva quindi richiesto una preliminare valutazione, da parte dei Settori su menzionati, circa la possibilità di utilizzare, quale loro nuova sede in sostituzione dei locali di via Pio Alberto Del Corona, n. 104 e con i necessari interventi di adeguamento, alcuni immobili già di proprietà comunale attualmente liberi ed inutilizzati;

come si è avuto modo di chiarire nelle note formali sopramenzionate, il rispetto dei criteri di pubblicità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa impongono infatti che la decisione di ricorrere al mercato tanto per l'acquisto quanto per la locazione passiva di immobili da destinare a sede di uffici comunali sia preceduta dalle opportune verifiche circa l'impossibilità di utilizzare ed adattare allo scopo immobili già di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Dato atto che:

con decisione di Giunta comunale n. 103 del 09.05.2023 si è dato infine mandato ai Settori competenti affinché adottassero gli atti occorrenti al definitivo spostamento degli uffici comunali in parola dai locali di via Pio Alberto Del Corona, n. 104, valutando allo scopo anche l'immobile di proprietà SPIL spa di via Calafati, n. 4;

con nota in atti comunali prot. n. 473902 del 01.06.2023, SPIL spa ha quindi formalizzato nei confronti dell'Amministrazione comunale la propria volontà di cedere a terzi la proprietà del predetto 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 oltre IVA, come da perizia allegata alla proposta, e su cui sono in corso le verifiche di congruità da parte dei competenti Settori tecnici dell'Ente;

con rapporto prot. n. 75306 del 05.06.2023 il Settore scrivente nel trasmettere la proposta su indicata all'apprezzamento della Giunta comunale nonché ai Settori interessati aveva altresì richiesto a questi ultimi un loro parere formale circa la compatibilità dell'immobile di via Calafati con le rispettive esigenze, onde avviare le occorrenti trattative con SPIL spa, previa in ogni caso la conclusione di una procedura comparativa con le eventuali altre offerte che fossero pervenute a seguito di apposito avviso al mercato;

con nota prot. n. 96825 del 19.07.2023, il Settore Impianti Tecnologici ha infine trasmesso il proprio quadro esigenziale – che ha evidenziato gli spazi/locali e magazzini di cui lo stesso necessita per l'individuazione di una nuova sede confacente alle esigenze sue proprie –, ed ha anche chiarito di aver preliminarmente *“Verificata l'impossibilità ad utilizzare gli immobili facenti parte del Patrimonio Comunale in quanto non coerenti con le [proprie] esigenze qualitative e quantitative [...]”*;

con successiva nota prot. n. 99889 del 27.07.2023 – e ad integrazione della su citata nota prot. n. 96825 del 19.07.2023 – il Settore Impianti Tecnologici ha inoltre confermato che per quanto attiene ai locali ad uso uffici, il suddetto quadro esigenziale è altresì *“rispondente alle superfici della struttura di via Calafati”*;

mentre per gli Uffici del Settore Sviluppo Valorizzazione e Manutenzioni si sono ritenute possibili soluzioni da ricercare nella disponibilità di immobili già attualmente in proprietà dell'Ente, non necessitando pertanto di acquisire allo scopo nuovi fabbricati.

Rilevato che:

è emersa la definitiva necessità di ricorrere al mercato al fine di individuare un nuovo immobile da destinare a sede del Settore Impianti Tecnologici, secondo il quadro esigenziale dallo stesso trasmesso e all'esito delle attività di verifica su menzionate e dallo stesso svolte sul patrimonio comunale esistente;

con decisione di Giunta comunale n. 174 del 22.08.2023, è stato infine dato mandato di procedere a quanto occorrente ai fini dell'acquisizione di un immobile dotato delle suddette caratteristiche, anche mediante preliminare locazione passiva dello stesso nelle more della stipula del relativo contratto di compravendita, con ciò anche formalizzando il potenziale interesse all'acquisto dell'immobile di proprietà SPIL spa di via Calafati, n. 4, secondo i criteri operativi sopra citati;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 26.10.2023 si è quindi provveduto ad aggiornare il Documento Unico di Programmazione prevedendo, all'interno Obiettivo operativo 1.06.01_OP *“Realizzare il Piano di ripresa e resilienza di Livorno”*, di integrare la finalità intersettoriale *“Piano di ripresa e resilienza di Livorno”*, al fine di meglio esplicitare come rientrano tra le attività connesse all'attuazione dei progetti PNRR-PiNQUA anche quelle relative al patrimonio comunale esistente o a quello di prossima realizzazione o acquisizione.

Tutto ciò premesso:

preso atto che, l'art. 57, comma 2, lett. *f*) del D.L. n. 124/2019 – convertito con modificazioni dalla legge n. 157/2019 –, ha disposto che a decorrere dall'anno 2020, agli Enti locali cessa di applicarsi l'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011 – convertito, con modificazioni, dalla legge n. 111/2011 – a norma del quale: *«A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. [...] La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente»*;

considerato che, come anche chiarito dalla giurisprudenza amministrativa e da quella contabile, benché siano venuti meno i su richiamati stringenti oneri motivazionali nonché gli obblighi di rispettare le misure di contenimento e di riduzione della spesa pubblica, la possibilità di procedere all'acquisto di immobili da terzi deve pur sempre avvenire nel pieno rispetto dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa, imparzialità e trasparenza;

preso atto che, in attuazione proprio dei su richiamati principi, risulta quantomeno opportuno procedere ad una prima forma di consultazione del mercato, al fine di accertare la presenza di altri potenziali offerenti di immobili dotati delle medesime caratteristiche tecniche e logistiche ritenute necessarie per l'esercizio delle finalità istituzionali cui dovrebbero essere destinati; e che, in

subordine agli esiti della stessa e alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, si valuterà se esperire o meno una procedura pubblica, anche nella forma della licitazione privata, per la definitiva individuazione dell'immobile da acquistare, previa in ogni caso verifica di congruità dei prezzi proposti.

Ritenuto pertanto di dover procedere all'adozione, e conseguente pubblicazione, di un primo avviso pubblico – secondo lo schema allegato al presente provvedimento –, rivolto ad ogni potenziale interessato, ai fini della presentazione della relativa proposta di cessione – eventualmente anche con preliminare locazione, nelle more della stipula del previsto contratto di compravendita e dando atto che i canoni di locazione saranno portati a scomputo del prezzo di acquisto dovuto – al Comune di Livorno di un immobile dotato delle opportune caratteristiche tecniche e logistiche;

e rilevato che tali caratteristiche sono individuate dall'Amministrazione comunale in relazione alle specifiche finalità istituzionali per le quali l'immobile in parola verrà utilizzato (nuova sede del Settore Impianti Tecnologici) – nonché di una destinazione urbanistica con esse compatibile –, per come meglio specificate nella documentazione tecnica allegata alla presente determinazione e al relativo avviso pubblico.

Dato atto che:

le spese occorrenti alla su menzionata acquisizione al patrimonio comunale troveranno copertura, per l'annualità 2023, al capitolo 41062 denominato "*Acquisizione immobile da destinare a nuova sede settore impianti tecnologici - mutuo V.E.21265 (esercizio 2023)*" del bilancio di previsione finanziario 2023/2025, allo scopo istituito con delibera del Consiglio Comunale n. 212 del 26.10.2023, e successiva variazione di PEG 2023-2025 e di cassa 2023, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 712 del 27.10.2023;

mentre le spese per la temporanea locazione passiva del suddetto immobile troveranno copertura, per l'annualità 2023, al capitolo U. 1617/10 denominato "*Fitti locali uffici tecnici comunali - Reimp. avanzo libero*" del bilancio di previsione finanziario 2023/2025, allo scopo istituito con delibera del Consiglio Comunale n. 136 del 19.06.2023 di assestamento generale e salvaguardia degli equilibri di bilancio per gli esercizi 2022/2024, e successiva variazione di PEG, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 423 del 20.06.2023.

Accertato:

che non sussistono in capo al Responsabile del procedimento, Dott. Enrico Montagnani, nonché a tutti i soggetti coinvolti a vario titolo nell'istruttoria per l'adozione del presente provvedimento, cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente e 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) 2023-2025 – approvato con delibera della Giunta Comunale n. 50 del 31.01.2023 e ss.mm.ii..

Visti:

la delibera della Giunta Comunale n. 424 del 20.06.2023 con la quale viene approvata la nuova macrostruttura dell'Ente a modifica degli assetti macrostrutturali approvati con precedente

delibera G.C. n.526 del 30.10.2020, nonché il correlato funzionigramma delle strutture organizzative di tipo dirigenziale avente decorrenza dal 1.07.2023, approvato con determina del Direttore Generale n. 4776 del 23.06.2023;

l'ordinanza sindacale n. 221 del 25.08.2021 di attribuzione dell'incarico dirigenziale di direzione del Settore "Società Partecipate e Patrimonio" fino alla scadenza del mandato amministrativo in corso e ritenuta, quindi, la propria competenza, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

l'ordinanza sindacale n. 230 del 29.06.2023 di conferimento e conferma degli incarichi dirigenziali e relative sostituzioni in caso di assenza, in ordine al riassetto organizzativo stabilito con delibera G.C. n. 424 del 20.06.2023 fino a scadenza mandato;

la delibera del Consiglio Comunale n. 168 del 30.09.2022 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025 e la delibera del Consiglio Comunale n. 248 del 23.12.2022 di approvazione della Nota di aggiornamento al DUP 2023-2025 e ss.mm.ii.;

la delibera del Consiglio Comunale n. 249 del 23.12.2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2023/2025 e ss.mm.ii.;

la delibera della Giunta Comunale n. 831 del 23.12.2022 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023/2025 e ss.mm.ii.;

la delibera della Giunta Comunale n. 50 del 31.0.2023, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025 e ss.mm.ii..

Dato atto che è stato espresso parere favorevole di regolarità tecnica relativamente al presente provvedimento;

DETERMINA

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate, lo schema di avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla cessione di un immobile al Comune di Livorno, dotato delle caratteristiche tecniche e logistiche indicate nello stesso avviso, stabilendo in data **mercoledì 6 dicembre 2023**, alle **ore 13.00**, la scadenza per la presentazione delle relative domande di partecipazione;
- 2) di stabilire che l'avviso pubblico di cui al punto 1) e la relativa modulistica – allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento –, saranno pubblicati sulla Rete Civica del Comune di Livorno, sulla relativa *home-page* e nella sezione bandi e gare/avvisi, nonché messi a disposizione dell'Ufficio Stampa e dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico - URP;
- 3) di dare atto che la presente determina è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio *on-line* del Comune di Livorno, per la durata di 15 giorni consecutivi.

IL DIRIGENTE / RESPONSABILE

ENRICO MONTAGNANI / ArubaPEC

S.p.A.

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 6a44cc7728a3d457c4ea395689d58f8feb648d1ae112e6f14f5b75a30bdb0b11

Firme digitali presenti nel documento originale

ENRICO MONTAGNANI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8307/2023

Data: 02/11/2023

Oggetto: ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DELL'ENTE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ISTITUZIONALE - SEDI UFFICI PUBBLICI, DEL COMUNE DI LIVORNO. APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO A MANIFESTARE INTERESSE.



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=b315aa3e4fc851cd_p7m&auth=1

ID: b315aa3e4fc851cd