



COMUNE DI LIVORNO

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO
GARE CONTRATTI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 10073 DEL 25/11/2024

Oggetto: LOCAZIONE O 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 GARE, CONTRATTI 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 – così come espresso da ultimo negli indirizzi forniti dalla Giunta comunale con proprie decisioni n. 103 del 09.05.2023 e n. 174 del 22.08.2023 – è stata manifestata la necessità di individuare una nuova o più sedi che possano ospitare i Settori che 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 Società partecipate e Patrimonio aveva già 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;

mentre con successivo rapporto prot. n. 27389 del 24.02.2023 (integrato con nota prot. n. 66484 del 18.05.2023), il medesimo Settore aveva quindi richiesto una preliminare valutazione, da parte dei Settori interessati, 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 nota prot. n. 96825 del 19.07.2023 con cui il già denominato 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 – , lo stesso ha 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 [...]”*;

a seguito poi della più recente riorganizzazione dell'Ente, e del nuovo riassetto della macrostruttura approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 484 del 28.06.2024, da cui è discesa una diversa articolazione dei Settori interessati dal predetto trasferimento, con nota prot. n. 108177 del 1.08.2024, il Dirigente del Dipartimento Lavori Pubblici ed assetto del Territorio ha evidenziato le esigenze logistiche del neo costituito Settore Manutenzione e Cura della Città, dando anche atto della *“impossibilità di poter ricorrere in tempi rapidi – e con i necessari adattamenti – all'utilizzo del patrimonio immobiliare già di proprietà comunale”*, e confermato pertanto la necessità di attivare le procedure necessarie per addivenire in tempi stretti all'eventuale locazione passiva di fondi privati;

con la medesima nota, è stata altresì individuata come definitiva sede del Settore Transizione tecnologica e smart city (già Settore Impianti tecnologici) quella del complesso di proprietà dello Stato sito in via delle Cateratte, per l'utilizzo del quale sono in corso di formalizzazione, con l'Agenzia del Demanio, la sottoscrizione di apposito accordo tra le due amministrazioni nonché la stipula di un contratto di comodato d'uso gratuito quinquennale in favore dell'Ente. La suddetta nota è stata quindi apprezzata con decisione di Giunta n. 157 del 06.08.2024;

con più recente rapporto prot. 152040 del 05.11.2024, in ragione dei su menzionati atti di riorganizzazione dell'Ente e confermando i contenuti della nota prot. n. 108177 del 31.07.2024 del Dirigente del Dipartimento Lavori Pubblici, la Dirigente del Settore Manutenzione e Cura della Città ha richiesto la definitiva attivazione delle procedure necessarie per addivenire all'eventuale locazione passiva di fondi privati o acquisto, allo scopo trasmettendo un sintetico quadro esigenziale dei locali (in termini di spazi; dimensione; tipologia, articolazione) necessari ai propri scopi.

Rilevato che:

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 26.10.2023 si era già 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;

a seguito dei più recenti atti di riorganizzazione dell'Ente è dunque emersa la definitiva necessità di ricorrere al mercato al fine di individuare un nuovo immobile da destinare a sede del Settore Manutenzione e Cura della Città, secondo il quadro esigenziale dallo stesso trasmesso e all'esito delle attività di verifica su menzionate, svolte sul patrimonio comunale esistente;

con rapporto prot. n. 155163 del 12.11.2024 dei Settori Manutenzione e cura della Città e Coordinamento e attuazione PNRR è stato ripercorso il complesso iter procedurale avviato fin dall'annualità 2022 per procedere allo spostamento degli uffici su richiamati dalla sede di via Del Corona, n.104 – e da cui è emersa l'impossibilità di ricorrere a tutte le soluzioni via via prospettate in relazione ai vari immobili già di proprietà comunale –; rapporto con il quale i predetti Settori hanno quindi proposto di procedere con un'indagine di mercato per l'individuazione di una sede, con acquisto o eventuale locazione, per il trasferimento degli uffici del Settore Manutenzione e Cura della Città, di cui sono stati fornite le opportune esigenze in termini di spazi e loro tipologia;

il predetto rapporto è stato quindi apprezzato con decisione di Giunta comunale n. 240 del 15.11.2024, che ha dato mandato agli uffici di procedere come ivi indicato, e dunque all'approvazione del presente avviso pubblico.

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 attestata 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 opportuno procedere ad una consultazione del mercato, al fine di accertare la presenza di potenziali offerenti di immobili dotati delle caratteristiche tecniche e logistiche ritenute necessarie per l'esercizio delle finalità istituzionali cui dovrebbero essere destinati (sede del Settore Manutenzione e Cura della Città); e che, in subordine agli esiti della stessa e alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, anche in termini di congruità del canone di locazione/prezzo di cessione proposto, si valuterà se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione dell'immobile da acquistare.

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 locazione (ai sensi della legge n. 392/1978) o cessione – quest'ultima 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 Manutenzione e Cura della Città) – nonché di una destinazione urbanistica con esse compatibile –, per come meglio specificate nella documentazione tecnica allegata alla presente determinazione e al relativo avviso pubblico.

Accertato:

che non sussistono in capo al Responsabile del procedimento, 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 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) 2024-2026 – approvato con delibera della Giunta Comunale n. 49 del 30.01.2024 e ss.mm.ii..

Visti:

la delibera di Giunta Comunale n. 484 del 28.06.2024 con la quale viene approvata la nuova macrostruttura dell'Ente, nonché il correlato funzionigramma delle strutture organizzative di tipo dirigenziale, approvato con determina del Direttore Generale n. 9279 del 30.10.2024;

l'ordinanza sindacale n. 412 del 15.10.2024 di conferimento dell'incarico dirigenziale del Settore Gare, contratti e Patrimonio in seguito al riassetto organizzativo stabilito con delibera G.C. n. 484 del 28.06.2024, fino a scadenza mandato;

la deliberazione Giunta Comunale n. 49 del 30/01/2024 e ss.mm.ii., con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026;

la deliberazione di Consiglio Comunale n. 194 del 29.09.2023 con la quale è stato approvato il DUP 2024-2026 e la delibera di Consiglio Comunale n. 260 del 22.12.2023 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2024-2026 e successive modifiche e integrazioni.

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 locazione ai sensi della legge n. 392/1978 o alla cessione di un immobile al Comune di Livorno, dotato delle caratteristiche tecniche e logistiche indicate nello stesso avviso, stabilendo in data **lunedì 20 gennaio 2025**, 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 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

Paolo Monteleone / ArubaPEC S.p.A.

Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 9db7f9e3f58055446bc83143f2314f0abd22854777009b98344185d02e88da2a

Firme digitali presenti nel documento originale

Paolo Monteleone

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.10073/2024

Data: 25/11/2024

Oggetto: LOCAZIONE O 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=86648b371ab27a74_p7m&auth=1

ID: 86648b371ab27a74