



COMUNE DI LIVORNO

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO  
GARE CONTRATTI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 366 DEL 19/01/2026

Oggetto: AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI FINALIZZATE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELL'ENTE – ANNUALITÀ 2026

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE GARE, CONTRATTI E PATRIMONIO**

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;

il comma 2 della medesima norma stabilisce poi che l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale; mentre ai sensi del successivo comma 3, gli elenchi costituenti il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari sono poi eventualmente individuati anche quei beni suscettibili di valorizzazione (art. 58, comma 6 del Decreto legge n. 112/2008) attraverso lo strumento della concessione/locazione – finalizzata alla loro riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio –, secondo le procedure di cui all'art. 3-bis del Decreto legge n. 351/2001, convertito con legge n. 410/2001, e s.m.i.; così come rientrano nel Piano suddetto i beni su cui costituire diritto di superficie o proprietà superficiaria a favore di terzi, ai sensi degli artt. 952 e ss. del codice civile.

Rilevato che:

nel rispetto della normativa su indicata, il Comune di Livorno ha annualmente predisposto il proprio Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari – costituente allegato al Documento Unico di Programmazione e come tale soggetto ad approvazione con delibera consiliare –, all'esito di preliminari attività interne di ricognizione del proprio patrimonio ritenuto non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente medesimo, ed al fine quindi di individuare l'elenco

dei singoli beni immobili suscettibili di dismissione, e quindi di cessione a terzi – per regola generale, e fatte salve le ipotesi eccezionali indicate dal Regolamento comunale del Patrimonio, mediante asta pubblica aperta alla partecipazione di ogni potenziale interessato –, nell’ambito di una strategia complessiva di razionalizzazione delle risorse disponibili;

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

più in dettaglio, 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, 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.*»;

e che pertanto, l’avviso così adottato, costituendo un mero invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né offerta al pubblico *ex art. 1336 cod. civ.*, 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, atteso che quella di inserire o meno un cespote nel relativo Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è comunque scelta discrezionale dell’Ente;

così come, l’eventuale inserimento, a seguito delle verifiche su indicate, di un cespote 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 cessione o all’affidamento in regime di concessione/locazione di valorizzazione in via diretta dovendosi in ogni caso procedere, salve le ipotesi eccezionali di cui all’art. 40, comma 2 e all’art. 29, comma 3 del Regolamento comunale del Patrimonio, mediante procedura ad evidenza pubblica.

Tutto ciò premesso e ritenuto pertanto, in attuazione di quanto disposto dalla norma regolamentare su indicata – e nel rispetto delle predette modalità operative –, di procedere alla pubblicazione di apposito avviso pubblico rivolto ad ogni possibile interessato e finalizzato all’acquisizione di manifestazioni di interesse, da parte di soggetti terzi, all’acquisto di immobili di

proprietà comunale in regime di piena proprietà o alla costituzione sugli stessi di diritto di superficie e/o proprietà superficiaria, o ancora alla loro gestione in regime di concessione/locazione di valorizzazione,

Ritenuto altresì di non doversi prendere in esame ulteriori eventuali manifestazioni di interesse che dovessero pervenire o al di fuori della procedura pubblica su indicata o, pur ricorrendo alla stessa, oltre il relativo termine di partecipazione.

Accertato:

che non sussistono in capo al Responsabile del procedimento, Avv. 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) 2025-2027 – approvato con delibera della Giunta Comunale n. 49 del 30.01.2024 e ss.mm.ii., e, in ultimo, aggiornato con Delibera di Giunta Comunale n. 525 del 30.07.2024 a seguito del nuovo mandato amministrativo 2024-2029.

Visti:

la deliberazione G.C. 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;

l'ordinanza sindacale n.412 del 15.10.2024 di conferimento dell'incarico di direzione del settore "Gare, Contratti e Patrimonio", a far data dal 16.10.2024 e 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.;

la delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 29.09.2025 con la quale è approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028, contenente anche il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente per l'anno 2026, che potrà essere oggetto di eventuali integrazioni all'esito della procedura pubblica in oggetto, e la delibera del Consiglio Comunale n. 247 del 19.12.2025 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028;

la deliberazione della Giunta Comunale n. 1016 del 23.12.2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028;

la deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 30.01.2024, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 e ss.mm.ii., per come aggiornato con Delibera di Giunta Comunale n. 525 del 30.07.2024 a seguito del nuovo mandato amministrativo 2024-2029.

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, da parte di ogni potenziale interessato, alla acquisizione in regime di piena proprietà di immobili di proprietà comunale o alla costituzione sugli stessi di diritto di superficie e/o proprietà superficiaria, o ancora alla loro gestione in regime di concessione/locazione di valorizzazione, previo in ogni caso inserimento dei cespiti suddetti nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente e svolgimento delle previste procedure ad evidenza pubblica, stabilendo in data **16.02.2026, 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 CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 7e700e906a9706c4f3685f927f7563b48e1faa8fa494366b86f5dcc9ea3b5f48

### Firme digitali presenti nel documento originale

Paolo Monteleone

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.366/2026

Data: 19/01/2026

Oggetto: AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI FINALIZZATE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELL'ENTE – ANNUALITÀ 2026



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=b390ad70a6dff6ea\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=b390ad70a6dff6ea_p7m&auth=1)

ID: b390ad70a6dff6ea