



COMUNE DI LIVORNO

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO
GARE CONTRATTI E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 8187 DEL 08/10/2026

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITE IN LIVORNO, VIA FILZI. INTEGRAZIONE PRECEDENTE DETERMINA N. 6893/2026 A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI CESSIONE.

IL DIRIGENTE SETTORE GARE CONTRATTI E PATRIMONIO

Premesso che:

il Comune di Livorno è proprietario di due aree contigue, site in via Filzi, di forma stretta e lunga, pressoché pianeggianti, collocate ai margini di piazzali di pertinenza di fabbricati di tipo produttivo – attualmente identificate al locale C.T. al foglio 7, particelle 695 e 696 (superficie complessiva pari a mq. 1565) – acquisite al patrimonio comunale, unitamente a maggior consistenza, a seguito di Decreto di trasferimento in proprietà a titolo gratuito rep. n. 2230 del 15.11.2017 dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 56-*bis* del D.lgs. n. 69/2013;

le aree in parola, per loro conformazione e tipologia non sono suscettibili di essere destinate ad un uso diretto da parte dell'Ente, per il perseguimento di fini istituzionali o pubblici; pertanto, ai fini della loro valorizzazione, l'Amministrazione ha optato per la loro cessione a terzi, come peraltro comunicato all'Agenzia del Demanio nell'ambito del monitoraggio triennale sull'utilizzo dei beni trasferiti in regime di cd. federalismo demaniale;

per tale motivo, le suddette aree sono inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente – al n. 17 della versione vigente del Piano, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 149 del 29.06.2026 –, ai fini della loro definitiva cessione a terzi;

con relazione tecnica prot. n. 53998 del 21.04.2026 redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale, è stato determinato in € 22.180,00, il prezzo unitario di cessione dei terreni sopra descritti; prezzo da porre a base d'asta per la definitiva individuazione del relativo acquirente e sul quale, oltre all'aumento offerto dall'aggiudicatario, sarà applicata l'IVA al 22% in sede di stipula del contratto di compravendita in quanto area con potenzialità edificatoria ai sensi i sensi del DPR 633/1972;

Rilevato che:

con Determinazione dirigenziale n. 6893/2026, si è disposto di procedere alla alienazione, mediante pubblico incanto – con il criterio dell'offerta al rialzo per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi degli artt. 76 e 73, comma 1, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., senza dar luogo a gara di miglioria e dunque procedendo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida –, delle suddette aree di proprietà comunale site in via Filzi;

nelle more della pubblicazione del relativo bando si è reso necessario procedere

all'aggiornamento catastale dei beni in questione, all'esito del quale l'Ufficio Tecnico Patrimoniale ha prodotto una nuova Relazione Tecnica prot. n. 133286 del 07.10.2026 – allegato parte integrante del presente provvedimento –, che sostituisce integralmente la precedente di cui al prot. n. 53998 del 21.04.2026;

con la nuova Relazione tecnica prot. n. 133286 del 07.10.2026 si è provveduto ad inquadrare correttamente la qualità dei terreni in parola, ex sedi ferroviarie, con qualità Ente Urbano al Catasto Terreni e come F/1 al Catasto Fabbricati, determinando una variazione degli estremi catastali, che attualmente si identificano nel foglio 7, particelle 695 e 696 del C.T. (e non più al foglio 7, particelle 206 e 581 del C.T.); nessuna variazione ha subito, invece, il prezzo unitario di cessione dei terreni per come stimato dalla precedente relazione, pari ad € 22.180,00, prezzo da porre a base d'asta per la definitiva individuazione del relativo acquirente e sul quale, oltre all'aumento offerto dall'aggiudicatario, sarà applicata l'IVA al 22% in sede di stipula del contratto di compravendita in quanto area con potenzialità edificatoria ai sensi i sensi del DPR 633/1972;

a seguito di richiesta di verifica di congruità del valore dei beni da parte dell'Ente comunale, ed in conformità a quanto previsto dall'art. 56-*bis* del D.L. 21 giugno 2013 n 69, con successiva comunicazione prot. n. 86538 del 1.07.2026, il suddetto prezzo era già stato ritenuto congruo da parte del Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità dell'Agenzia del Demanio.

Dato atto che, trattandosi di beni pervenuti in forza di Decreto di trasferimento in proprietà a titolo gratuito ai sensi dell'art. 56-*bis* del D.lgs. n. 69/2013, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D. Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56-*bis*), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione dei predetti immobili dovrà essere destinato all'Erario dello Stato.

Confermando pertanto la necessità di procedere alla alienazione a terzi delle aree di proprietà comunale site in via Filzi e catastalmente censite al locale C.T. al foglio 7, particelle 695 e 696 – acquisite al patrimonio comunale a seguito di Decreto di trasferimento in proprietà a titolo gratuito rep. n. 2230 del 15.11.2017 dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 56 bis del D.lgs. n. 69/2013 –, mediante pubblico incanto, ai sensi degli artt. 63 e ss. del R.D. n. 827 del 23.05.1924 e s.m.i. e con il criterio dell'offerta al rialzo per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta – di cui agli artt. 76 e 73, comma 1, lett. c) del citato regio decreto –, senza dar luogo a gara di miglioria e dunque procedendo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e fermo restando l'eventuale esercizio del diritto di prelazione riconosciuto in favore del conduttore uscente.

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) 2026-2028 – approvato con delibera della Giunta Comunale n. 44 del 27.01.2026 e ss.mm.ii..

Visti, altresì:

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" dal 16.10.2024 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 di Giunta Comunale n. 44 del 27.01.2026 di approvazione del vigente PIAO;

la deliberazione di Consiglio Comunale n. 149 del 29.06.2029, di approvazione del DUP 2026-2028 e contenente il vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente;

il Regolamento per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Livorno.

Dato atto che, relativamente al presente provvedimento, è stato espresso parere favorevole di regolarità tecnica, anche in relazione al rispetto delle misure alternative e/o complementari previste dal Piano di Rotazione Ordinaria 2027, per come richiamate dal provvedimento dirigenziale n. 2164/2026;

DETERMINA

1. di prendere atto dell'aggiornamento catastale dei beni in questione, di cui alla Relazione Tecnica prot. n. 133286 del 07.10.2026 redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale – allegato parte integrante del presente provvedimento e che sostituisce integralmente la precedente di cui al prot. n. 53998 del 21.04.2026 –, con la quale si è provveduto ad inquadrare correttamente la qualità dei terreni in parola, ex sedi ferroviarie, con qualità Ente Urbano al Catasto Terreni e come F/1 al Catasto Fabbricati, determinando una variazione degli estremi catastali, che attualmente si identificano nel foglio 7, particelle 695 e 696 del C.T. (e non più al foglio 7, particelle 206 e 581 del C.T.);
2. di rimandare, per tutti gli altri aspetti, ai contenuti della precedente Determinazione dirigenziale n. 6893/2026, con la quale si è disposto di procedere alla alienazione, mediante pubblico incanto – con il criterio dell'offerta al rialzo per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi degli artt. 76 e 73, comma 1, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., senza dar luogo a gara di miglioria e dunque procedendo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida –, delle suddette aree di proprietà comunale site in via Filzi, ora identificate al locale C.T. al foglio 7, particelle 695 e 696 (superficie complessiva pari a mq. 1565), per come ad esso meglio descritte, anche in merito alle relative caratteristiche e destinazioni urbanistiche e d'uso, con relazione tecnica prot. n. 133286 del 07.10.2026 redatta dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale ed allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, cui integralmente si rimanda;
3. di confermare che il complessivo prezzo imponibile di vendita, da porre a base d'asta, è pari ad € 22.180,00 – per come determinato con la citata relazione tecnica prot. n. 133286 del 07.10.2026, e ritenuto congruo da parte del Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità dell'Agenzia del Demanio con comunicazione prot. n. 86538/2026 – e che sullo stesso, comprensivo dell'aumento offerto dall'aggiudicatario, sarà applicata l'IVA al 22% in sede di stipula del contratto di compravendita in quanto area con potenzialità edificatoria ai sensi i sensi del DPR 633/1972;
4. di prevedere altresì che nel bando di asta pubblica sia espressamente indicato che sono a carico dell'acquirente tutte le spese di stipula dell'atto di compravendita immobiliare delle aree in oggetto;
5. di partecipare il presente atto all'Ufficio Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza ai fini della predisposizione degli atti relativi alla procedura d'asta pubblica, provvedendo ad

integrare le condizioni dell'asta approvate con la determinazione n. 6893/2026 nonché con il presente provvedimento, secondo i procedimenti amministrativi vigenti nell'Amministrazione Comunale;

6. di riservarsi di provvedere al versamento in favore dell'Erario dello Stato del 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione dei predetti immobili, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D. Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56-*bis*);
7. di dare atto che la presente determina è soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio *on-line* del Comune di Livorno per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi.

IL DIRIGENTE / RESPONSABILE

Paolo Monteleone / ArubaPEC S.p.A.

Contrassegno Elettronico

TIPO CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): b1afce084928fc8d5fadc9b4021c3d6db28fd6e500cd46d10b0ff163559a23ad

Firme digitali presenti nel documento originale

Paolo Monteleone

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8187/2026

Data: 08/10/2026

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITE IN LIVORNO, VIA FILZI. INTEGRAZIONE PRECEDENTE DETERMINA N. 6893/2026 A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI CESSIONE.



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=8c393ee3175700b2_p7m&auth=1

ID: 8c393ee3175700b2