



Comune di San Pietro Vernotico

(Provincia di Brindisi)

DETERMINAZIONE N.	1169
Data di registrazione	02/12/2021

OGGETTO: Manifestazioni di interesse per l'acquisizione di offerte di vendita di immobili siti nel territorio comunale da adibire a Canile Sanitario comunale – Esecuzione Deliberazione di C.C. n. 48/2021.

IL RESPONSABILE DELL' AREA 3

PREMESSO:

- che l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti Locali era disciplinato, fino all'anno 2019, dal D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, ed, in particolare, dall'art. 12, comma 1-ter di tale testo legislativo, la cui applicazione è cessata a decorrere dall'anno 2020 in forza della disposizione dell'art. 57, comma 2, D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili", convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157;
- che alla luce di tale modifica legislativa, non occorrono più, per l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti Locali, né la dichiarazione di indispensabilità ed indilazionabilità all'acquisto, né l'attestazione dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo di compravendita e sulla relativa valutazione tecnico-economica estimativa;
- che quanto alle procedure per l'individuazione dell'immobile da acquistare e quindi di scelta del contraente, si richiama il parere della Commissione Speciale del Consiglio di Stato reso nell'Adunanza dell'11.04.2018, Parere n. 01241 dell'11.04.2018 – 10.05.2018, dal quale si evince che anche per l'acquisto di beni immobili da parte delle PP.AA. sono obbligatorie procedure comparative ad evidenza pubblica;
- che il suddetto parere precisa infatti che l'art. 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dall'art. 5 del D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, letto in combinato disposto con l'art. 17, lett. a) del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., comporta che in riferimento ai contratti "aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni" vanno rispettati i principi "di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed

efficienza energetica”, previsti dal citato art. 4 per tutti i contratti esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del Codice dei Contratti Pubblici, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i; conseguentemente la vigilanza e il controllo sui detti contratti pubblici sono attribuiti all'Autorità Nazionale Anticorruzione ai sensi dell'art. 213 del Codice citato;

RICHIAMATA la Deliberazione di C.C. n. 48 del 28.07.2021 con la quale è stato deciso, nello specifico, al punto 2: *“Di demandare al Responsabile del Procedimento Area 3 – Arch. Diego Perrone l'attività gestionale finalizzata all'acquisto de quo, la predisposizione ed indizione di un'apposita procedura di evidenza pubblica – manifestazione d'interesse – finalizzata ad acquisire offerte di vendita di immobili siti nel territorio comunale, e nello specifico in agro di San Pietro Vernotico, da parte di soggetti pubblici o privati, da adibire a canile sanitario comunale”;*

RILEVATO:

- che la L.R. n. 2 del 7.02.2020, recante *“Norme sul controllo del randagismo, anagrafe canina e protezione degli animali da affezione. Abrogazione della Legge Regionale 3 aprile 1995, n. 12 (interventi per la tutela degli animali d'affezione e prevenzione del randagismo)”*, all'art. 31 ha stabilito che: *“la Giunta regionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge adotta apposito regolamento per individuare i requisiti strutturali, funzionali e igienico – sanitari delle strutture di ricovero di cui all'art.7”;*
- che tale Regolamento Regionale su richiamato alla data odierna non risulta ancora emanato;
- che il D.M. 5 settembre 1994 classifica i canili quali *“Industrie insalubri di I classe”*, in quanto produttori di cattivi odori, rumori e rifiuti solidi e liquidi;
- che come tali, ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie R.D. n.1265 del 27.07.1934, tali tipologie di Industrie devono essere allocate *“isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni”;*

CONSTATATO:

- che nel Piano Regolatore Generale Comune di San Pietro Vernotico, come confermato con nota Prot. n. 22312/2021 della Responsabile Area 4 – Urbanistica, non sono previste aree specifiche per la realizzazione di canili;
- che, in particolare, l'art. 65 *“Destinazioni d'Uso vietate in Zona Agricola”* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comune di San Pietro Vernotico prevede che *“per gli edifici esistenti o di progetto sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso, rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale, strutture ricettive turistiche, ad eccezione di quelle previste al successivo art. 72, mattatoi, supermercati, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata dall'apposita commissione per le zone agricole possa produrre inquinamento all'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico sanitarie, che idriche e acustiche”;*
- che la realizzazione di un Canile Sanitario Comunale, intesa come struttura sanitaria pubblica registrata in anagrafe canina, finalizzata alla custodia temporanea ed al controllo della popolazione canina vagante (artt. 2 e 7 della L.R. 2/2020) non è in tale art. 65 delle NIA del PRG su richiamato espressamente vietato;

VISTO il parere acquisito, Prot. n. 22312/2021, espresso dalla Responsabile Area 4 – Urbanistica, con il quale concede il proprio assenso alla realizzazione di una struttura adibita a Canile Sanitario, purché *“proprio in considerazione del fatto che sono classificate quali “industrie insalubri di I classe”, venga individuata una zona non interessata da vincoli di natura idrogeologica e di carattere storico-artistico, architettonico e ambientale, ed inoltre distante dai corsi d'acqua, canali ecc.”;*

RITENUTO necessario avviare un indagine di mercato per la ricerca di un immobile, sia esso fabbricato o terreno, ubicato in Zona Agricola del territorio comunale di competenza, da destinare a Canile Sanitario;

RITENUTO di dover definire i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime che l'immobile (fabbricato o terreno atto a edificare un fabbricato) dovrà obbligatoriamente possedere:

1. ubicazione in zona agricola E del territorio comunale a distanza minima di 500 metri dal centro abitato rappresentato dalle zone urbanistiche residenziali del vigente P.R.G.;

2. superficie minima dell'immobile pari ad almeno 10.000 mq;
3. ubicazione al di fuori delle aree considerate ad "alto, medio e basso rischio" nella cartografia PAI dell'Autorità di Bacino Puglia;
4. accesso diretto da un asse viario principale di collegamento con il centro abitato e i territori circostanti, e comunque accesso diretto da strada pubblica;
5. distanza minima di 200 metri da corsi d'acqua, canali, ecc.
6. assenza di vincoli di carattere storico-artistico e architettonico e ambientali;
7. assenza di vincoli quali ipoteche, pignoramenti, ecc. nonché di eventuali mutui pendenti;

In caso di fabbricato già realizzato, lo stesso verrà valutato solo qualora in possesso al momento dell'offerta dei seguenti requisiti minimi aggiuntivi rispetto a quanto sopra riportato:

8. fabbricato singolo e indipendente, su lotto di proprietà esclusiva;
9. indicatore di rischio, ad esito della verifica di vulnerabilità sismica, per classe d'uso IV di cui alle vigenti Norme Tecniche per le costruzioni (idonea per ospitare gli edifici di interesse strategico la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile);
10. immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato
11. immobile non soggetto a servitù;
12. assenza di vincoli di carattere storico-artistici architettonici e ambientali;
13. immobile distribuito su non più di due piani;
14. caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
15. certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
16. conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria;
17. presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno;
18. conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
19. attestato di certificazione energetica;
20. rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In caso di edificio multipiano, presenza di spazi adeguati a piano terra per renderlo fruibile a disabili e/o presenza di ascensore per raggiungere i piani superiori;
21. relativamente al prezzo di alienazione deve essere trasmessa una relazione estimativa da sottoporre all'Ente elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente ovvero sottoforma di perizia giurata e timbro e firma di tecnico abilitato;
22. in caso di fabbricato insistente sul lotto, ma da demolire, i costi di demolizione dovranno essere esplicitati nell'offerta economica;

VISTO il documento Allegato A denominato " Avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse all'alienazione al Comune di San Pietro Vernotico di un immobile (Fabbricato/Terreno) in Zona Agricola del Territorio comunale di competenza, da destinare a CANILE SANITARIO" redatto secondo gli indirizzi dettati con Deliberazione di C.C. n. 48 del 28.07.2021, e i relativi allegati B e C;

DATO ATTO che l'avviso riveste esclusivamente il carattere di raccolta di manifestazioni di interesse e che le proposte che perverranno non saranno vincolanti in alcun modo per il Comune di San Pietro Vernotico;

RITENUTO opportuno fissare un termine di almeno 8 giorni consecutivi per la pubblicizzazione dell'Avviso e di effettuare la pubblicità dello stesso con le seguenti modalità indicative, rispondenti a criteri di economicità, trasparenza e semplificazione:

- Pubblicazione nelle notizie del sito istituzionale www.spv.br.it;
- Pubblicazione sul sito internet dell'Ente, sezione Amministrazione trasparente;

RITENUTO opportuno procedere all'approvazione dell'Avviso pubblico e dei relativi allegati;

DATO ATTO che la presente determinazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTO dover determinare a riguardo;

VISTA la L. 241/1990 e s.m.i., recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., recante “Testo Unico delle Leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”;

VISTA la L. 136/2010 e s.m.i., inerente gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;

VISTO il D.P.R. 207/2010 e s.m.i., recante “Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. 163/2006”, nella parte ancora vigente;

VISTO il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., recante “Codice dei Contratti Pubblici”;

VISTA la L. 120/2020 e s.m.i., recante “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)”;

VISTA la Deliberazione di G.C. n. 151 del 30.07.2020 che approva il nuovo assetto organizzativo del Comune di San Pietro Vernotico e conferisce alla struttura apicale “Area 3” le attribuzioni in materia di “Lavori Pubblici”;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 7 dell’1.04.2020 che conferisce le funzioni dirigenziali di cui all’art. 107, cc. 2 e 3, e all’art. 109 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. allo scrivente Arch. PERRONE Diego, nuovo dipendente di ruolo del Comune di San Pietro Vernotico assunto in data 10.12.2018, nominandolo responsabile di posizione organizzativa relativamente alla struttura apicale “Area 3”, titolare delle attribuzioni in materia di “Lavori Pubblici”;

VISTO che sussiste la competenza all’emissione del presente provvedimento in capo allo scrivente in qualità di Responsabile della struttura apicale “Area 3” – titolare delle attribuzioni in materia di “Lavori Pubblici” – ai sensi dell’art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.:

DETERMINA

1. DI RICHIAMARE integralmente le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento nonché motivazione dello stesso, ai sensi dell’art. 3 della L. 241/1990 e s.m.i. .

2. DI APPROVARE il documento in Allegato A , formante parte integrante e sostanziale del presente atto, denominato “Avviso pubblico per l’acquisizione di manifestazioni d’interesse all’alienazione al Comune di San Pietro Vernotico di un immobile (Fabbricato/Terreno) in Zona Agricola del Territorio comunale di competenza, da destinare a CANILE SANITARIO”, ed i relativi allegati B e C, per l’avvio di un’indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a CANILE SANITARIO.

3. DI DARE ATTO che l’avviso riveste esclusivamente il carattere di raccolta di manifestazioni di interesse e che le proposte che perverranno non saranno vincolanti in alcun modo per il Comune di San Pietro Vernotico.

4. DI FISSARE un termine di almeno 8 giorni consecutivi per la pubblicizzazione dell’Avviso e definire il termine ultimo per la presentazione all’Ente della manifestazione d’interesse entro il 10 dicembre 2021 alle ore 12.00.

5. DI DISPORRE la pubblicazione dell’avviso e degli allegati:

- sul sito internet dell’Ente, sezione Amministrazione trasparente;
- Pubblicazione della notizia sul sito internet dell’Ente.

6. DI DARE ATTO:

- che il Responsabile del Procedimento Tecnico, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'Arch. Diego PERRONE, Responsabile Area 3.
- il Responsabile del Procedimento Amministrativo, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., è la Dott.ssa MEO Maria Concetta, Istruttore Direttivo presso l'Area 3.

7. DI DARE ATTO che si provvederà alla pubblicazione dei dati relativi al presente atto nel rispetto del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., recante *“Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*.

8. DI DARE ATTO, infine, che la presente determinazione non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, pertanto non necessita, per l'esecutività, dell'apposizione del visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 183, c. 7, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. .

L'ESTENSORE

f.to Maria Concetta MEO

IL RESPONSABILE PROCEDIMENTO

f.to Maria Concetta MEO

Lì 02/12/2021

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

f.to **Arch. Diego PERRONE**

COPIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. 1795

Il sottoscritto Addetto alla Pubblicazione, certifica che copia della presente determinazione è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno 02/12/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, 1° comma del D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000.

Dalla sede Municipale, addì 02/12/2021

L'addetto alla Pubblicazione
f.to Matteo MARTELLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi del T.U. n. 445/2000, dell'art. 20 del D. Lgs. n.82/2005 e norme collegate. Tale documento è memorizzato digitalmente nella banca dati dell'Ente.