



ALL. A

Comune di San Pietro Vernotico

Provincia di Brindisi
Area 3 - Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI SAN PIETRO VERNOTICO DI UN IMMOBILE (FABBRICATO O TERRENO) IN ZONA AGRICOLA DEL TERRITORIO DI COMUNALE DI COMPETENZA, DA DESTINARE A CANILE SANITARIO

Il Comune di San Pietro Vernotico (di seguito per brevità "Comune") avvia un'indagine finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per l'alienazione all'Ente comunale di un immobile (fabbricato o terreno) sito in zona agricola del territorio comunale di competenza.

PREMESSE E RICHIAMI NORMATIVI

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.

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.

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.

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 ss.mm.ii., 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. n. 50/2016 e ss.mm.ii; conseguentemente la vigilanza e il controllo sui detti contratti pubblici sono attribuiti all'Autorità Nazionale Anticorruzione ai sensi dell'art. 213 del Codice citato.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 28/07/2021, esecutiva, è stato pertanto disposto di demandare, al Responsabile del Procedimento, la predisposizione ed indizione di un'apposita procedura ad evidenza pubblica - manifestazione di interesse - finalizzata ad acquisire offerte di vendita di immobile in zona Agricola E del territorio comunale, da parte di soggetti pubblici o privati.

In esecuzione del suindicato atto deliberativo, è stata adottata la Determinazione n.



Comune di San Pietro Vernotico

Provincia di Brindisi

Area 3 - Patrimonio

..... del....., esecutiva, a firma del Funzionario Responsabile Area 3 - Patrimonio, con la quale è stata indetta la procedura ad evidenza pubblica *de quo* ed è stato approvato lo schema del presente avviso pubblico e la relativa documentazione allegata. Ciò premesso, si rende pertanto noto quanto segue.

1. FUNZIONE ED UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE

Il presente avviso è finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse ed offerte economiche volte all'alienazione al Comune di San Pietro Vernotico di un immobile o di un terreno atto a edificare un immobile con le caratteristiche di seguito descritte, sito in zona Agricola E del territorio comunale di competenza .

Come esplicitato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 28/07/2021, esecutiva, l'immobile che il Comune di San Pietro Vernotico intende acquistare o realizzare verrà dall'Amministrazione Comunale adibito a canile sanitario ai sensi della normativa regionale vigente.

2. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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.

3. REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Dal punto di vista soggettivo, è consentito a chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, persona fisica o giuridica, presentare la propria manifestazione di interesse ed offerta in conformità a quanto previsto dal presente avviso.

Per partecipare occorrerà:

- compilare e sottoscrivere i moduli **AII. B "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE DI IMMOBILE"** e **AII. C "SCHEDA TECNICA"** al presente avviso;
- allegare fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del soggetto dichiarante sottoscrittore;
- produrre in allegato una visura ipotecaria aggiornata relativamente all'immobile offerto in vendita;
- **inviare tutta la documentazione entro le ore 12 del giorno 10 dicembre 2021**, via P.E.C. all'indirizzo protocollo@pec.spv.br.it o tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di San Pietro Vernotico, in busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI SAN PIETRO VERNOTICO DI UN IMMOBILE SITO IN ZONA AGRICOLA E DEL TERRITORIO DI COMPETENZA " nonché l'indicazione del mittente.

In caso di invio a mezzo P.E.C., farà fede la data di invio della comunicazione.

La manifestazione di interesse, sottoscritta da tutti i titolari di diritti in caso di persone fisiche o, nel caso di persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore munito di poteri di firma con indicazione e allegazione di copia della procura, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Denominazione del soggetto offerente e natura giuridica (persona fisica o giuridica, impresa commerciale o onlus, ecc.);
- Sede legale (*Indirizzo completo*);
- Recapiti (*telefono, fax, indirizzo e-mail, pec ove posseduta*);



Comune di San Pietro Vernotico

Provincia di Brindisi

Area 3 - Patrimonio

- Nome e Cognome del legale rappresentante o del procuratore delegato;
- Iscrizione alla C.C.I.A.A., ove richiesta dalla normativa vigente;
- Dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., ove applicabili;
- Offerta economica con indicazione del prezzo trattabile di vendita;
- Accettazione integrale ed incondizionata dell'intero contenuto del presente avviso e di ogni sua clausola e condizione;
- Dichiarazione di essere informato, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa sulla privacy, che i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa ed autorizzazione al trattamento dei dati personali conferiti.

Relativamente alle manifestazioni di interesse ed offerte che perverranno incomplete, nel senso di non compilate in ogni parte, o illeggibili, o incomprensibili, o contenenti dati o informazioni contraddittorie, o prive di data o di sottoscrizione o di alcuni dei moduli o allegati richiesti, il Comune assegnerà un termine per regolarizzare la produzione di quanto mancante, alla scadenza del quale, se il soggetto invitato alla regolarizzazione non avrà presentato quanto dovuto, verrà escluso dalla procedura.

4. NATURA E VALIDITA' DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ED OFFERTE PRESENTATE

Le manifestazioni di interesse e proposte economiche presentate costituiranno patto d'opzione e proposte irrevocabili di vendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 c.c., per la durata di 180 giorni dalla loro presentazione all'Ente comunale.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di San Pietro Vernotico alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati ed offerenti.

Il Comune di San Pietro Vernotico si riserva espressamente la facoltà di revocare la presente procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti interessati ed offerenti diritti a risarcimenti o indennizzi, o rimborsi spese o ad altre pretese economiche comunque denominate.

Il prezzo offerto dai soggetti partecipanti quale prezzo di vendita sarà considerato trattabile per i seguenti motivi:

- una volta individuato in via provvisoria il bene immobile il cui acquisto risulterà congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, come sopra esplicitate, il Comune potrà predisporre e redigere una perizia di stima - valutazione tecnico-economica estimativa - anche eventualmente mediante incarico ad un soggetto esterno - ad esito della quale il prezzo offerto in sede di manifestazione di interesse potrà essere reputato congruo o meno;
- verrà intrapresa una successiva trattativa di compravendita per determinare e pattuire in via definitiva il prezzo di acquisto;
- solo a seguito delle risultanze della manifestazione di interesse e delle eventuali successive trattative con il soggetto alienante, verrà aggiornato il piano biennale degli acquisti di beni e servizi per adeguare annualità di intervento e importo in esso contenuti. Fino a quando non sarà concluso tale iter e non saranno stanziati le relative somme a bilancio, non potrà essere conclusa alcuna proposta di acquisto da parte dell'Ente. Qualora la procedura di cui sopra non dovesse concludersi entro 12 mesi dalla definizione del prezzo d'acquisto, l'offerente potrà ritenersi libero da ogni impegno assunto nei confronti



Comune di San Pietro Vernotico

Provincia di Brindisi

Area 3 - Patrimonio

del Comune di San Pietro Vernotico.

5. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

Come sopra precisato il Comune di San Pietro Vernotico con la presente indagine di mercato intende verificare la disponibilità, finalizzata all'acquisto da parte dell'Ente, in zona agricola E di un immobile (fabbricato o terreno atto a edificare un fabbricato) da adibire a canile comunale sanitario ai sensi della normativa regionale vigente.

L'immobile (fabbricato o terreno atto a edificare un fabbricato) dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

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.;

- superficie minima dell'immobile pari ad almeno 10.000 mq;
- ubicazione al di fuori delle aree considerate ad "alto, medio e basso rischio" nella cartografia PAI dell'Autorità di Bacino Puglia;
- accesso diretto da un asse viario principale di collegamento con il centro abitato e i territori circostanti, e comunque accesso diretto da strada pubblica;
- distanza minima di 200 metri da corsi d'acqua, canali, ecc.
- assenza di vincoli di carattere storico-artistico e architettonico e ambientali;
- 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 i seguenti requisiti minimi AGGIUNTIVI rispetto a quanto sopra riportato:

- fabbricato singolo e indipendente, su lotto di proprietà esclusiva;
- 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);
- immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato.
- immobile non soggetto a servitù;
- assenza di vincoli di carattere storico-artistici architettonici e ambientali;
- immobile distribuito su non più di due piani;
- caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
- certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
- conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria;
- presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno;
- conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- attestato di certificazione energetica;
- 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;

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 a timbro e firma di un tecnico abilitato;



Comune di San Pietro Vernotico

Provincia di Brindisi

Area 3 - Patrimonio

In caso di fabbricato insistente sul lotto, ma da demolire, i costi di demolizione dovranno essere esplicitati nell'offerta economica.

6. DISPOSIZIONI E ITER PROCEDURALE: valutazione offerte, aggiudicazione provvisoria e successivi incombenti

Scaduto il termine di presentazione delle offerte e manifestazioni d'interesse, una Commissione giudicatrice appositamente nominata valuterà le medesime sia dal punto di vista economico che in relazione alla rispondenza e all'idoneità degli immobili offerti rispetto alle esigenze e scopi dell'Amministrazione, come sopra esplicitati.

L'offerente dovrà consentire ai funzionari, collaboratori o incaricati dell'Ente comunale, l'espletamento di uno o più sopralluoghi, visite ed ispezioni agli immobili offerti in vendita, anche al fine della necessaria predisposizione della perizia di stima del bene come sopra chiarito.

Verrà successivamente individuato in via provvisoria il bene immobile il cui acquisto apparirà, fra gli altri, il più congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, sia dal punto di vista economico che funzionale.

Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

In caso di più offerte di vendita tra loro analoghe, potrà essere richiesta agli interessati la presentazione di una nuova offerta migliorativa.

Una volta intervenuta l'aggiudicazione provvisoria e redatta, sulla base delle valutazioni effettuate sulle offerte pervenute dalla commissione nominata, si proseguirà con i seguenti adempimenti:

- eventuale predisposizione e redazione dal parte dell'Ente comunale di perizia di stima - valutazione tecnico-economica estimativa - del bene scelto ed individuato in via provvisoria;
- eventuale avvio di trattativa diretta di compravendita con il soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, al fine di determinare e pattuire, in via definitiva, il prezzo di acquisto;
- assunzione dei necessari atti in via definitiva e successivo rogito, precisandosi che le relative spese e la scelta del notaio saranno a carico del Comune, ed escludendosi fin d'ora l'incombente del contratto preliminare di compravendita.

Qualora le parti – Comune e soggetto individuato in via provvisoria quale alienante - non raggiungano un accordo al termine della trattativa diretta di compravendita, verrà redatto apposito verbale in cui le parti medesime daranno atto:

- del mancato raggiungimento di un accordo ai fini negoziali;
- della decadenza dell'offerta del soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, ancorché non decorso il termine dei 180 giorni stabilito quale termine di validità delle offerte;
- della possibilità per il Comune di proseguire il procedimento con i soggetti che, nell'ordine, saranno presenti in graduatoria in posizione subordinata rispetto a quella dell'aggiudicatario provvisorio;
- della possibilità per il Comune di dichiarare la procedura conclusa con esito negativo, qualora la manifestazione di interesse ed offerta presentata dall'aggiudicatario provvisorio sia stata l'unica pervenuta tempestivamente all'Ente comunale, e qualora pertanto non vi



Comune di San Pietro Vernotico

Provincia di Brindisi

Area 3 - Patrimonio

sia alcuna graduatoria cui poter successivamente attingere.

Si precisa che qualora non pervenga all'Ente comunale alcuna manifestazione d'interesse entro il termine e l'orario indicato per la presentazione delle stesse, e pertanto qualora la presente procedura vada deserta, il Comune si riserva successivamente di procedere a trattative dirette nei confronti di eventuali soggetti che dovessero manifestare, in un secondo momento, l'interesse alla vendita.

7. PUBBLICITA' DELL'AVVISO E INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di San Pietro Vernotico, www.spv.br.it nelle notizie e nel sito della trasparenza dell'Ente

Eventuali richieste di informazioni o chiarimenti in ordine al presente avviso potranno essere inoltrate all'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, recapiti telefonici 0831 654741 int 221 e int 223, e- mail lavoripubblici@spv.br.it, P.E.C protocollo@pec.spv.br.it

8. INFORMATIVA AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL TRATTAMENTO E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Con riferimento alla normativa vigente in materia di protezione e trattamento dei dati personali, si precisa che:

- titolare del trattamento è il Comune di San Pietro Vernotico ed i relativi dati di contatto sono i seguenti:
 - sede legale in Piazza Giovanni Falcone, 72027, San Pietro Vernotico (BR);
 - pec: protocollo@pec.spv.br.it - tel. 0831 654741;
- le finalità e le modalità di trattamento (prevalentemente informatiche e telematiche) cui i dati raccolti sono destinati ineriscono al procedimento in oggetto;
- l'interessato al trattamento ha i diritti di cui agli articoli 13, comma 2, lettere (b) e (d), nonché da 15 a 21 del Regolamento UE n. 2016/679, tra i quali il diritto di chiedere al titolare del trattamento (sopra citato) l'accesso ai dati personali e la relativa rettifica e fatte salve le limitazioni di cui all'art. 2-undecies e ss. della Legge n. 196/2003 e ss.mm.ii.;
- i dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di San Pietro Vernotico implicati nel procedimento, o dai soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento. Inoltre tali dati potranno essere comunicati ai concorrenti partecipanti alla gara e ad ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii. e della legge n. 241/90 e ss.mm.ii., ai soggetti destinatari delle comunicazioni previste dalla Legge in materia di contratti pubblici ed agli organi dell'autorità giudiziaria. Al di fuori delle ipotesi summenzionate, i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, eccetto i casi previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea;
- il periodo di conservazione dei dati è direttamente correlato alla durata della procedura d'appalto e all'espletamento di tutti gli obblighi di legge anche successivi alla procedura medesima. Successivamente alla cessazione del procedimento, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- in caso di violazione alle norme vigenti in materia di protezione e trattamento dei dati è possibile proporre reclamo al Garante della Privacy, avente sede in Piazza di Monte Citorio n. 12, cap. 00186, Roma, in conformità alle procedure stabilite dal Regolamento (UE) 2016/679 e seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web dell'Autorità www.garanteprivacy.it.