



COMUNE DI NOCIGLIA
PROVINCIA DI LECCE

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 14 del 22-08-2022

Oggetto: COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI COMUNITÀ CON FONDI PNRR MISSIONE 6 SALUTE DI CUI ALLA DGR 688_2022

L'anno Duemilaventidue il giorno Ventidue del mese Agosto alle 09:30 e prosiegua, nella sede Municipale, nella solita sala delle adunanze consiliari, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, nelle persone dei signori:

VADRUCCI VINCENZO
NUTRICATO LUANA
DRAGONE STEFANIA
LAZZARI ALESSANDRA
LAZZARI MARCELLO BRUNO
SANCESARIO PASQUALE ANTONIO
ZAPPATORE ROBERTA
MARTELLA MASSIMO
DEL GIUDICE GRECO ANTONIO MARIA SALVATORE

Assenti:

VIVA FABIO
PALMA PASQUALE

Partecipa il Segretario Avv. Maria Vita Marzotta

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

Pareri ai sensi dell'Art.49 - D.Lgs. 18/08/2000, N°267

REGOLARITA' TECNICA
Parere FAVOREVOLE
Addì, 22-08-2022

Il responsabile del servizio
F.to Ing. Adriano PICCINNO

REGOLARITA' CONTABILE
Parere

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Il Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN (Consiglio Economia e Finanza dell'UE responsabile della politica economica, finanziaria e fiscale dell'UE del 13 luglio 2021 ha previsto fra le altre la missione 6 – Salute, in cui si contemplano diversi interventi tra cui (Investimento 1.1) Case della Comunità e presa in carico della persona;
- L'intervento relativo alle Case della Comunità prevede in particolare che entro il 2026 debbano essere costituite su tutto il territorio nazionale 1.288 case della comunità, strutture sanitarie, promotrici di un modello di intervento multidisciplinare nonché luoghi privilegiati per la progettazione di interventi di carattere sociale e di integrazione sociosanitaria;
- la sede della casa della comunità potrà essere sia una struttura già esistente da rimodernare/ristrutturare/riconvertire che una struttura di nuova edificazione, dovrà essere visibile e facilmente accessibile per la comunità di riferimento;
- in queste strutture saranno erogati tutti i servizi sanitari di base e pertanto lavoreranno in équipe il medico di medicina generale e i pediatri in collaborazione con gli infermieri di famiglia, gli specialisti ambulatoriali e gli altri professionisti sanitari quali logopedisti, fisioterapisti, dietologi, tecnici della riabilitazione e altri;
- la presenza degli assistenti sociali è tesa a rafforzare il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché la loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale;
- la casa della comunità diventerà lo strumento attraverso cui coordinare tutti i servizi offerti sul territorio, in particolare ai malati cronici;
- costituirà il punto di riferimento continuativo per la popolazione, anche attraverso un'infrastruttura informatica, un punto prelievi, la strumentazione polispecialistica e garantirà la promozione, la prevenzione della salute e la presa in carico della comunità di riferimento;
- tra i servizi inclusi è previsto il punto unico di accesso (pua) per le valutazioni multidimensionali (servizi sociosanitari) e i servizi dedicati alla tutela della donna, del bambino e dei nuclei familiari secondo un approccio di medicina di genere;
- che gli interventi devono essere realizzati su terreni e fabbricati di proprietà della ASL o sui quali la stessa abbia in godimento altro diritto reale;

CONSIDERATO CHE

- è interesse di questa Amministrazione che la casa della comunità sia realizzata sul territorio del Comune di Nociglia;
- l'intervento oggetto del presente atto avrà importanti ricadute per la popolazione comunale e per quelle dei Comuni limitrofi in termini di miglioramento dei servizi sanitari fruibili in loco;
- il Comune di Nociglia dispone di un terreno riportato nel N.C.T. al foglio 34 particella 733, della superficie di mq 1.387,00 e particella 735 della superficie di mq 138,00 la cui destinazione urbanistica è la seguente:
 - ✓ foglio 34 particella 733: ricade nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) in zona omogenea F – aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, nello specifico: F2 – aree destinate a parco e per il gioco e lo sport;
 - ✓ foglio 34 particella 735: area a parcheggio;

VISTA la L. R. n. 13 dell'11.05.2001, art. 16, comma 2, che così recita: *“Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici,*

l'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi della presente legge, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.”

ATTESO che è necessario provvedere alla costituzione del diritto di superficie del terreno suddescritto a favore della ASL di Lecce per la realizzazione della Casa di comunità, con finanziamento nell’ambito del PNRR;

Visto l’art. 42 del TUEELL e riconosciuta la propria competenza in merito;

Visti i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei Servizi ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000;

Udito l’intervento del cons. M. Martella il quale, pur ritenendo il progetto di rilevanza sociale, chiede chiarimenti in ordine alle particelle catastali oggetto dell’intervento. In particolare precisa che le particelle fanno parte di una lottizzazione e non essendoci una relazione tecnica allegata, non ci si rende conto se l’ufficio tecnico ha valutato nel dettaglio a livello urbanistico l’intervento;

Udita la replica del capogruppo cons. A. Lazzari, i quali assicurano che è stato fatto uno studio approfondito dall’ing. Piccinno insieme ai tecnici dell’ASL;L

Udita altresì la replica del sindaco Vadrucchi, il quale ribadisce che la valutazione tecnica dell’ufficio comunale in sinergia con gli uffici dell’Asl hanno confermato l’idoneità del terreno di proprietà comunale; nonché la rilevanza ed opportunità sanitaria e sociale del progetto sul territorio;

Con voti: favorevoli n. 7 ed astenuti n. 2 (gruppo di minoranza) resi per alzata di mano e proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A

per quanto in premessa dichiarato e qui integralmente richiamato;

1) Di concedere all'Azienda A.S.L. di LECCE (c.f./P.IVA 04008300750), in persona del Legale Rappresentante e Direttore Generale p.t., con sede in Lecce alla Via Miglietta n. 5, il diritto di superficie per anni 99, a titolo gratuito, del terreno di proprietà comunale riportato nel N.C.T. al foglio 34 particella 733, della superficie di mq 1.387,00 e particella 735 della superficie di mq 138,00, per la realizzazione della Casa di Comunità, ai patti contenuti nello schema contrattuale”;

2) di approvare la bozza del protocollo di intesa per la costituzione a titolo gratuito del diritto di superficie in favore dell’ASL Lecce, allegato al presente atto sotto la lettera “A

3) di autorizzare il Sindaco a sottoscrivere il protocollo ai fini dell’assunzione dell’impegno delle parti a stipulare atto pubblico di costituzione in favore dell’Azienda del diritto di superficie, con fondi del PNRR, di una Casa di Comunità;

4) di dare atto che la presente deliberazione non costituisce aggiornamento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari vigente, non trattandosi di dismissione ex art. 58 del D.L. n 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.

5) Di dare atto che le spese contrattuali, imposte fiscali e tutti i costi inerenti e conseguenti alla costituzione del diritto di superficie sono a carico dell’Azienda ASL di Lecce, quale parte a favore del quale si costituisce il diritto di superficie;

6) Di autorizzare il Responsabile del Settore, Infrastrutture e Patrimonio, Ing. A. Piccinno, ad adottare gli atti ed i provvedimenti necessari per l'attuazione della presente delibera e con facoltà di precisare confini e identificativi catastali nell'atto che si rendessero necessari nell'interesse dell'ente rappresentato;

7) Di dare atto che si assolve agli obblighi previsti dal D.lgs 33/2013 mediante la pubblicazione sul sito internet dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente: - sottosezione Provvedimenti, dei dati richiesti dall'articolo 23 in formato tabellare aperto;

Con successiva e separata votazione, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000, al fine di consentire la stipula del contratto nel più breve termine possibile.

PROTOCOLLO D'INTESA
PER LACOSTITUZIONE A TITOLO GRATUITO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
IN FAVORE DELL'ASL LECCE

Nell'anno 2022, nel giorno _____ e mese _____

TRA

Comune di _____ (c.f. _____ - P.IVA _____), in persona del Sindaco p.t., con sede in _____, via _____ n. _____, di seguito concedente;

E

A.S.L. di LECCE (c.f./P.IVA 04008300750), in persona del Legale Rappresentante e Direttore Generale p.t., con sede in Lecce alla Via Miglietta n. 5, di seguito superficiario;

PREMESSO

- che il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN (Consiglio "Economia e finanza" dell'UE responsabile della politica economica, finanziaria e fiscale dell'UE) del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021 ha previsto fra le altre la Missione 6 – Salute, in cui si contemplano diversi interventi per la costituzione di: (Componente 1) Reti di prossimità, strutture intermedie e telemedicina per l'assistenza territoriale; (Investimento 1.1:) Case della Comunità e presa in carico della persona [M6C1 1.1]; (Investimento 1.2:) Casa come primo luogo di cura e Telemedicina, Sub-investimento 1.2.2 Implementazione delle Centrali operative territoriali (COT) [M6C1 1.2.2]; (Investimento 1.3:) Rafforzamento dell'assistenza sanitaria intermedia e delle sue strutture – Ospedali di Comunità [M6C1 1.3]; (Componente 2:) Innovazione, ricerca e digitalizzazione del Servizio Sanitario Nazionale; (Investimento 1.2:) Verso un ospedale sicuro e sostenibile [M6C2 1.2];
- che con DGR n. 688 dell'11.05.2022 la Regione Puglia ha approvato la rete assistenziale territoriale in attuazione del PNRR comprendente le Case di Comunità, gli Ospedali di Comunità e le Centrali operative territoriali di pertinenza delle ASL regionali e fra queste quelle di competenza dell'ASL Lecce e contestualmente ha autorizzato gli interventi previsti nell'ambito della Missione 6- "Salute" del PNRR;
- che nell'ambito degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) autorizzati con la succitata DGR n.688/2022 è prevista la realizzazione dell'intervento relativo alla Casa di Comunità ubicata nel territorio comunale;
- che gli interventi oggetto del PNRR devono essere realizzati su terreni e fabbricati di proprietà dell'Azienda o sui quali l'Azienda abbia in godimento altro diritto reale;
- che il Comune di _____ ha manifestato la volontà di concedere all'ASL Lecce il diritto di superficie, a titolo gratuito, per la durata di 99 anni, su un terreno di proprietà comunale;
- che il terreno individuato dal Comune di _____ trovasi ubicato alla via _____ in _____, ed è censito catastalmente al Foglio _____ P.lla _____ come da estratto di mappa catastale allegato;
- che la costituzione del diritto di superficie sul terreno sopra individuato è finalizzata alla realizzazione da parte della ASL di Lecce dell'intervento ammesso a finanziamento nell'ambito del PNRR con la DGR sopra richiamata, relativo alla realizzazione sul territorio comunale di una Casa di comunità;

- che il Comune di _____ con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ e la ASL di Lecce con delibera del DG n. _____ del _____ hanno: - autorizzato la sottoscrizione del presente protocollo ai fini dell'assunzione dell'impegno delle Parti a stipulare atto pubblico di costituzione in favore dell'Azienda del diritto di superficie, quale condizione necessaria per la realizzazione, con i fondi del PNRR, di una Casa di Comunità; - approvato il relativo schema;

- che l'intervento oggetto del presente atto avrà importanti ricadute per la popolazione comunale e per quelle dei Comuni limitrofi in termini di miglioramento dei servizi sanitari fruibili in loco;

Ciò premesso le parti addivengono alla stipulazione del presente atto e a tal fine

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Il Comune di _____, come sopra rappresentato, previa attestazione della piena proprietà e possessore per l'intero, del terreno identificato in catasto _____

dichiara di voler costituire

il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti degli artt. 952 - 955 del codice civile, sul terreno ubicato alla via _____ e identificato catastalmente al Foglio ____, particella _____, in favore dell'ASL di Lecce che dichiara di accettare .

Al predetto scopo, entrambi gli Enti si impegnano a stipulare l'atto pubblico innanzi al competente ufficiale rogante entro il 31 agosto 2022.

Art. 1 – Gratuità della costituzione del diritto di superficie.

La cessione del diritto di superficie è a titolo gratuito in ragione delle importanti ricadute in termini di servizi sanitari fruibili in loco dalla popolazione residente e da quella dei Comuni limitrofi. Ai soli fini fiscali il Comune dichiara che il valore del diritto di superficie ceduto è di € _____.

Art. 2 - Durata

Tenuto conto della natura pubblica del superficiario e delle finalità istituzionali dallo stesso perseguite, nonché della rilevanza per la comunità locale e limitrofa dell'intervento edilizio programmato sul terreno oggetto del presente atto, in quanto strumentale all'erogazione di un servizio sanitario di medicina di prossimità che garantirà un maggiore controllo sanitario locale e un più facile accesso a diagnosi e cure preventive, le parti ritengono congruo fissare la durata del diritto di superficie in anni 99 (novantanove), con decorrenza dalla stipula del relativo atto pubblico.

Alla scadenza, la presente concessione del diritto di superficie potrà essere eventualmente rinnovata, previa delibera dei competenti organi delle Parti.

Art. 3 – Destinazione dell'immobile e funzionamento dei servizi

L'ASL Lecce si impegna a utilizzare il terreno su cui sarà costituito il diritto di superficie per realizzare l'intervento ammesso a finanziamento, nei limiti delle risorse messe a disposizione dall'Ente finanziatore e nel rispetto della destinazione d'uso convenuta con il Comune.

L'Asl Lecce resta esonerata da ogni responsabilità per mancata attuazione dell'intervento di cui trattasi, nell'ipotesi di sopravvenuta mancata erogazione del finanziamento medesimo, per causa non addebitabile all'Azienda.

Il superficiario non potrà utilizzare le strutture realizzate per usi diversi da quello dell'esercizio delle attività sanitarie previste.

La destinazione d'uso potrà esser variata solo previo accordo con il Comune e per sopravvenute esigenze, ma sempre nell'ambito dell'erogazione di servizi socio-sanitari.

Art. 4 - Divieto di cessione a terzi

E' fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente richiesta ed espressamente autorizzata dal concedente.

Art. 5-Impegni del Comune

Il Comune di _____, a far data dalla stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie, garantirà al superficiario il pieno godimento delle relative facoltà e si asterrà dal compimento di atti di disposizione materiale o giuridica del terreno, ed in generale da turbative di fatto o di diritto, che possano pregiudicare il concreto godimento del diritto di superficie e la realizzazione dell'intervento cui è finalizzata la costituzione dello stesso diritto.

Il Comune si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'espletamento del servizio sanitario che sarà erogato nell'edificanda struttura.

Eventuali ulteriori opere e spese saranno oggetto di un successivo accordo tra le parti.

Art. 6-Impegni del superficiario

Il superficiario si impegna alla redazione del progetto e alla realizzazione della struttura, con le modalità e secondo quanto previsto ai punti successivi.

Il superficiario assume ogni responsabilità correlata alla redazione della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, alle procedure di appalto per l'affidamento dei lavori stessi, alla direzione dei lavori e, al termine di questi, al collaudo e all'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie all'esercizio delle attività previste. Il superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone l'Ente concedente.

Il superficiario provvederà inoltre, con oneri a proprio carico, alla predisposizione degli elaborati finalizzati all'aggiornamento catastale.

Il superficiario si impegna specificatamente a:

- svolgere tutte le fasi di progettazione necessarie alla realizzazione della Casa di comunità, seguendo l'iter dei finanziamenti PNRR;
- approvare il progetto esecutivo, per la realizzazione dell'intervento oggetto del presente protocollo d'intesa, nel rispetto della normativa vigente in materia urbanistica e di opere pubbliche;
- svolgere la funzione di stazione appaltante per i lavori oggetto del presente protocollo per l'individuazione del soggetto realizzatore;
- affidare a proprio tecnico la funzione di RUP per i lavori di realizzazione delle opere previste dal presente protocollo;
- aggiornare tutti gli atti catastali relativi agli immobili oggetto d'intervento, nonché dell'area oggetto del diritto di superficie;
- svolgere direttamente, o per mezzo di terzi, la funzione di Direzione dei lavori, di Coordinatore per la sicurezza e le attività di collaudo tecnico amministrativo ai sensi del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n.50/2016 s.m.i.;
- utilizzare e servirsi dell'immobile per le esclusive finalità di cui al presente atto;
- comunicare tempestivamente al Comune qualsiasi accadimento che possa influire sull'attuazione del presente atto.

Il superficiario, per tutta la durata del diritto di superficie, inoltre, si impegna a eseguire, a propria cura e spese, le pulizie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie al buon mantenimento e al decoro dell'edificando fabbricato.

Art. 7- Modifica degli obblighi delle parti.

Ogni modifica alle disposizioni del presente protocollo e degli impegni delle parti ivi disciplinati dovrà essere concordata tra le parti e approvata con le medesime formalità di adozione del presente atto.

Art. 8 - Scadenza del diritto di superficie

Salvo il caso di successiva proroga, alla scadenza della durata del diritto di superficie dell'immobile in oggetto, lo stesso unitamente ai fabbricati e agli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che sia corrisposta alcuna somma, a qualsiasi titolo, al superficiario. Restano invece di proprietà del superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

Art. 9 - Rinvio

Per tutto quanto non regolato dal presente atto, si richiamano le vigenti disposizioni di legge e del Codice Civile in quanto applicabili e compatibili con la natura del rapporto così instaurato.

Art. 10 - Spese dell'atto e registrazione

Tutte le spese relative al presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico dell'Azienda Sanitaria Locale di Lecce.

Art. 11 - Allegato

E' allegato al presente atto, per costituirne parte integrante e sostanziale, estratto di mappa catastale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Direttore Generale ASL Lecce

Il Sindaco p.t. Comune di

Deliberazione N. 14 del 22-08-2022

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Vincenzo VADRUCCI

Il Segretario Generale
F.to Avv. Maria Vita Marzotta

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il 29-08-2022 per restarvi quindici giorni consecutivi ai sensi dell'Art.124 c.1 - D.Lgs.18/8/2000, N°267.

Nociglia, 29-08-2022

L'Impiegato Addetto
F.to

Il Segretario Generale
F.to Avv. Maria Vita Marzotta

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione diviene esecutiva per:

Dichiarazione di immediata esecutività (Art. 134 c.4 - D.Lgs 18/08/2000, Num 267)

Nociglia, 22-08-2022

Il Segretario Generale
F.to Avv. Maria Vita Marzotta

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale in carta libera da servire per uso amministrativo e d'ufficio.

Nociglia, li 29-08-2022

Il Segretario Generale
Avv. Maria Vita Marzotta
