



**COMUNE DI BARLETTA**

**- CITTA' DELLA DISFIDA -**

*Medaglia d'oro al Merito Civile e Medaglia d'oro al Valor Militare*

**REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE,  
ALENAZIONE E CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DEL COMUNALE DI BARLETTA**

## Sommario

|               |  |
|---------------|--|
|               | <b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                    |
| <b>Pag.3</b>  | Art. 1 Ambito d'applicazione   |
|               | <b>TITOLO II – VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO</b>                  |
|               | Art. 2 Finalità della valorizzazione                                       |
|               | Art. 3 Titolarità dei beni da valorizzare                                  |
|               | Art. 4 Individuazione del patrimonio – principi                            |
| <b>Pag.4</b>  | Art. 5 Assegnazione del bene da valorizzare                                |
|               | Art. 6 Forme particolari di assegnazione                                   |
|               | Art. 7 Principali disposizioni normative di riferimento                    |
|               | <b>TITOLO III – ALIENAZIONI IMMOBILI</b>                                   |
| <b>Pag.5</b>  | Art. 8 Tipologia dei beni immobili concedibili a terzi                     |
|               | Art. 9 Programmazione delle alienazioni                                    |
|               | Art. 10 Valutazione  |
| <b>Pag.6</b>  | Art. 11 Beni alienabili  |
|               | Art. 12 Procedura di alienazione   |
| <b>Pag.7</b>  | Art. 13 Procedura aperta   |
|               | Art. 14 Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione           |
| <b>Pag.8</b>  | Art. 15 Offerte e aggiudicazione   |
|               | Art. 16 Offerta per procura  |
| <b>Pag.9</b>  | Art. 17 Procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara       |
|               | Art. 18 Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara |
|               | Art. 19 Procedura negoziata diretta  |
|               | Art. 20 Contratto  |
| <b>Pag.10</b> | Art. 21 Prezzo   |
|               | Art. 22 Condizioni generali di vendita                                     |
| <b>Pag.11</b> | Art. 23 Riserva di non aggiudicazione                                      |
|               | Art. 24 Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi             |
|               | Art.25 Permuta   |
|               | Art.26 Alienazione relitti   |
|               | <b>TITOLO IV – CONCESSIONE IMMOBILI COMUNALI</b>                           |
| <b>Pag.12</b> | Art. 27 Disposizioni preliminari   |
|               | Art. 28 Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali                        |
|               | Art. 29 Modalità di rilascio delle concessioni                             |
| <b>Pag.13</b> | Art. 30 Altri obblighi del concessionario                                  |
|               | Art. 31 Interventi migliorativi  |

**Art. 32 Decadenza**

Pag.14

**Art. 33 Norme finali ed entrata in vigore**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 Ambito d'applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina le procedura di assegnazione, valorizzazione, alienazione e concessione del patrimonio immobiliare del Comune di Barletta.
2. La finalità del presente regolamento è di semplificare i procedimenti di alienazione e concessione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, economicità e redditività, puntando alla valorizzazione del patrimonio comunale.
3. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni del patrimonio disponibili, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione dei beni immobili ed il loro più proficuo utilizzo nell'interesse pubblico.
4. L'amministrazione comunale dispone con atto deliberativo il passaggio dei beni immobili da una categoria all'altra nel rispetto della normativa vigente.
5. I beni pubblici si distinguono in:
  - a) beni patrimoniali disponibili;
  - b) beni patrimoniali indisponibili;
  - c) beni demaniali.

**TITOLO II – VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO**

**Art. 2 Finalità della valorizzazione**

1. Il Comune di Barletta ha ricevuto dalla storia uno straordinario patrimonio culturale, artistico e ambientale che ha il dovere di preservare, valorizzare e consegnare alle future generazioni. Per contrastare il rischio del degrado e della stessa svalutazione dei beni cittadini sui quali l'Amministrazione pubblica non è in grado di intervenire con appropriati interventi di conservazione, ristrutturazione e gestione, nel rispetto delle disposizione contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.lgs. 22/01/2004 n. 42, si può procedere ad azioni di valorizzazione, a mezzo di concessioni e altre forme di partecipazione con soggetti pubblici e privati, finalizzate a interventi di salvaguardia, recupero, restauro e riqualificazione per conseguire il primario obiettivo della tutela e della promozione del patrimonio pubblico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo e gli obiettivi di sostenibilità e qualità territoriale e urbana.

**Art. 3 Titolarità dei beni da valorizzare**

1. I beni da valorizzare, anche con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, mantengono la titolarità del Comune e il regime giuridico conseguente alla proprietà pubblica in senso oggettivo, ovvero in virtù della immodificabilità della loro provenienza e della loro natura. La stessa gestione di tali beni, se pure destinata allo svolgimento di attività economiche, è soggetta ai vincoli, alle tutele e alle finalità derivanti dalla loro funzione pubblica.

**Art. 4 Individuazione del patrimonio – principi**

1. La individuazione del bene pubblico da valorizzare deve essere fondata su criteri obiettivi per il migliore e più efficiente utilizzo del patrimonio alla immodificabilità della sua qualità e in relazione agli ineludibili interessi pubblici, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e trasparenza nell'azione amministrativa e delle norme regolamentari.

#### **Art. 5 Assegnazione del bene da valorizzare**

1. L'assegnazione di un bene comunale avviene attraverso procedure ad evidenza pubblica, che verifichino la compatibilità finanziaria dell'atto dispositivo e la idoneità dei soggetti interessati alla gestione, anche attraverso il collocamento di quote di fondo specifici, per un periodo che possa assicurare il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, e comunque non superiore ai 30 anni fatte salve specifiche proposte progettuali che richiedono investimenti finanziari il cui ritorno risulti essere tale da garantire un periodo superiore ai 30 anni e comunque non oltre i 50 anni.
2. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.
3. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
  - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
  - garantire la redditività dei beni;
  - assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
4. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, alle condizioni previste nell'atto di concessione così come sottoscritto per accettazione dal soggetto concessionario.
5. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
6. E' vietato all'Amministrazione concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento ad associazioni culturali, sportive, politiche, sindacali ed ai privati in genere salvo eventuale valutazione sulla base di quanto stabilito dagli artt.6 e 27 del presente Regolamento.

#### **Art. 6 Forme particolari di assegnazione**

1. Strumenti per la realizzazione delle pubbliche finalità di particolari beni comunali possono essere anche l'assegnazione in concessione e in locazione in deroga al principio generale di redditività del bene, a soggetti di cui sia accertata l'assenza di scopi di lucro e abbiano riconosciute finalità pubbliche, istituzionali o sociali, ferma restando la presentazione di piani di gestione senza oneri per l'Amministrazione, funzionali alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio messo a disposizione.
2. La Giunta con apposito provvedimento individuerà gli immobili adibiti ad uso non abitativo e non commerciale da assegnare ad associazioni senza fine di lucro a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo.

#### **Art. 7 Principali disposizioni normative di riferimento**

1. In tema di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico si applicano le disposizioni di legge vigenti, ivi comprese le norme che disciplinano il federalismo demaniale, di cui al D.lgs. n. 85 del 28 maggio 2010, i processi di privatizzazione, di cui al D.L. n. 351 del 25 settembre 2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410 del 23 novembre 2001 e ss.mm.ii., all'art. 33 del D.L. n. 98 del 6 luglio 2011, convertito, con modificazioni, in L. n. 111 del 15 luglio 2011, all'art. 27 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito, con modificazioni, in Legge n°214 del 22 dicembre 2011, anche con riferimento alla possibilità di utilizzare gli strumenti dei fondi comuni di investimento immobiliari.

### TITOLO III – ALIENAZIONI IMMOBILI COMUNALI

#### Art. 8 Tipologia dei beni immobili concedibili a terzi

1. Il Comune di Barletta è proprietario del complesso di beni patrimoniali classificati in base alla vigente normativa così come riportato nei successivi commi.
2. **Beni del patrimonio disponibile**, costituiti dal complesso dei beni immobili di proprietà comunale che non sono classificati come beni demaniali né come beni indisponibili, i quali essendo non utilizzati per fini istituzionali del Comune e non assolvibile ad un servizio di pubblica utilità sono pertanto detenuti in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi o alienati attraverso gli istituti previsti dal Codice Civile e dalla vigente normativa.
3. **Beni del patrimonio indisponibili**, costituiti dal complesso dei beni immobili di proprietà comunale destinati per loro natura ed in virtù delle vigenti disposizioni al conseguimento dei fini istituzionali non compresi nella categoria dei beni demaniali. Tali beni sono vincolati ad una destinazione di pubblica utilità e non possono essere sottratti a tale destinazione se non nei modi stabiliti dalla legge (art. 826 C.C.).
4. **Beni del demanio comunale**, costituiti dal complesso dei beni di proprietà comunale destinati in virtù delle normative vigenti a soddisfare i prevalenti interessi della collettività. I beni del demanio comunale sono individuati dagli articoli 822 e 824 del Codice Civile.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Servizio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento deliberativo dell'Amministrazione Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

#### Art. 9 Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto Consiliare, ai sensi della vigente normativa, il Comune di Barletta approva il Piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione. Nel piano il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria, qualora non esistano già elementi tecnici certi per la sua determinazione.
2. Il piano delle alienazioni, approvato dal Consiglio Comunale, contestualmente al bilancio di previsione di cui è parte integrante, costituisce l'autorizzazione alla Giunta Comunale all'alienazione degli immobili indicati nell'atto.
3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del Piano di alienazione e dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per l'anno di riferimento, al Responsabile del Settore Demanio e

Patrimonio che, di concerto con i Responsabili dei Settori Urbanistica, Lavori Pubblici e Contratti e Appalti, avrà il compito di attuare le procedure previste nel presente regolamento.

#### **Art. 10 Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati a prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale qualificato o nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento ad agenzie specializzate o a un professionista esterno appositamente incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate. Nella perizia sarà espressamente indicato il più probabile valore di mercato del bene e la possibile variazione in più o in meno dello stesso.
2. La perizia di stima deve comunque specificare:
  - a) I criteri obiettivi e le motivazione tecniche che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - b) La qualità strutturale e funzionale dell'immobile, il grado di interesse del mercato, il settore di mercato potenzialmente sensibile all'acquisto in base alle analisi degli interessi territoriali coinvolti, il valore di stima, anche al fine di individuare in modo appropriato la specifica procedura di alienazione da attivare;
  - c) Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc.) costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta. Sul prezzo di stima stabilito è richiesto, se necessario, il parere di congruità tecnico-economica all'Agenzia dell'Entrate-Servizio tecnico estimativi.
3. Il valore di stima costituisce la base di gara. L'acquirente è tenuto al pagamento delle spese contrattuali, delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ecc.) e delle eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Amministrazione.
4. Il prezzo di vendita degli immobili, all'inizio della procedura di alienazione, non potrà essere inferiore al valore di stima determinato in base alle presenti disposizioni.

#### **Art. 11 Beni alienabili**

1. Possono essere alienati:
  - a. i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
  - b. i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio dichiarata con deliberazione del Consiglio Comunale;
  - c. i beni del demanio per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione (articolo 829 codice civile).
2. L'inserimento degli immobili nel Piano di alienazione ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. La vendita di beni vincolati di interesse storico ed artistico è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia, da parte degli Enti pubblici di competenza.

4. Possono essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, evizione ed altre cause.

In particolare, i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia avviata procedura o ne ricorrano i presupposti, di retrocessione a favore del proprietario un tempo espropriati.

#### **Art. 12 Procedura di alienazione**

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede secondo quanto dispone la normativa in materia di appalti e contratti e il presente regolamento, mediante:
  - a) procedura aperta;
  - b) procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara;
  - c) procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara;
  - d) procedura negoziata diretta;
  - e) procedure nell'ambito delle convenzioni urbanistiche;
  - f) altre eventuali forme previste dalla vigente normativa.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata all'inizio della procedura di alienazione con determinazione del competente Dirigente del Settore Patrimonio, acquisiti gli elementi tecnici utili da parte dei Dirigenti dell'Urbanistica e dei Lavori Pubblici, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione, dandone apposita comunicazione alle strutture istituzionali.
4. Il Dirigente del Settore Patrimonio, con apposito provvedimento, provvede a:
  - a) individuare il bene oggetto della vendita tra quelli previsti dal piano di alienazione;
  - b) approvare il bando di gara con gli elementi previsti dalla vigente normativa;
  - c) definire le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto;
  - d) in caso di trattativa privata il responsabile del procedimento provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali che motivano tale scelta.

#### **Art. 13 Procedura aperta**

1. In via generale è adottato il sistema della procedura aperta nel caso il valore sia superiore a € 100.000,00
2. Per la nomina della commissione aggiudicatrice e per le modalità di svolgimento della procedura aperta si rinvia a quanto previsto dalla normativa legislativa e regolamentare europea e nazionale, oltre ai regolamenti locali, in materia di appalti e contratti.

Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a. coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b. i dipendenti e gli Amministratori del Comune di Barletta che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c. i professionisti ovvero i legali rappresentanti della eventuale ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

3. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il trasferimento della proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
4. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.
5. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento.

#### **Art. 14 Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione**

1. I beni di cui al piano delle alienazioni sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile, in modo non illegittimo, quali titolari o aventi diritto, da almeno 8 anni per immobili ad uso abitativo e 16 anni per immobili ad uso commerciale, di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con il Comune di Barletta, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notificazione e mediante versamento alla Tesoreria comunale di una somma pari al 10% dell'importo complessivo a titolo di anticipazione. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o l'insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine stabilito, l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
4. In tutti i casi in cui è previsto l'avviso di gara, il bando dovrà specificare che l'immobile è soggetto a prelazione legale o convenzionale.
5. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento notifica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso.
6. L'accettazione dell'offerta, alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario e deve contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto all'avente diritto allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

#### **Art. 15 Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 180 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene determinato con la perizia di cui all'art. 10)



indicato nel bando o nella lettera di invito, unitamente alla misura minima di rialzo calcolata in non meno del 2% del prezzo base. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più alta. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte. Nel caso in cui la seduta dell'asta pubblica sia andata deserta l'Amministrazione potrà procedere in uno dei seguenti modi:
  - i. effettuare un secondo tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica, ponendo a base il valore indicato nel primo tentativo, senza la previsione di un rialzo minimo;
  - ii. effettuare un secondo tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica, ponendo a base il valore indicato nel primo tentativo, con un ribasso del 10%;
  - iii. effettuare la procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, secondo quanto previsto all'art. 18.
4. In caso di aggiudicazione definitiva ad un prezzo più basso rispetto al valore iscritto in bilancio, si dovrà procedere alle conseguenti variazioni di bilancio e, se del caso, del Piano triennale delle opere pubbliche.

#### **Art. 16 Offerta per procura**

1. Sono ammesse le offerte per procura. La Procura deve essere speciale, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

#### **Art. 17 Procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara**

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo on-line, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro il termine stabilito.

#### **Art. 18 Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara**

1. La procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara è ammessa:
  - a) nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara e le stesse siano state dichiarate deserte e non si ritenga opportuno effettuare ulteriori esperimenti;
  - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare sia di modesta entità cioè inferiore ad € 50.000,00.

### Art. 19 Procedura negoziata diretta

1. La procedura negoziata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
  - a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura negoziata previa e senza previa pubblicazione di un bando e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
  - b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici;
  - c) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
  - d) nei casi di cui la vendita rientra nell'ambito di strumenti attuativi urbanistici di cui al successivo art. 24;
  - e) nei casi di prelazione di cui al precedente articolo 14.
2. Per la stima dei beni e il rogito del contratto si applicano le disposizioni degli articoli richiamati nel presente Regolamento.

### Art. 20 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria, nonché delle spese tecniche per frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ed eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Amministrazione, ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Barletta gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Qualora l'aggiudicatario non sottoscriva il contratto nei termini di cui all'art. 22, lett. g), si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della cauzione. In tale evenienza, il Comune potrà interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare il contratto di alienazione. Si procederà all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta, fino al quinto miglior offerente, escluso l'originario aggiudicatario. Il contratto avverrà alle medesime condizioni, anche economiche, già proposte dall'originario aggiudicatario rinunciario in sede di offerta.

### Art. 21 Prezzo

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero all'atto della stipula del contratto. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a presentare l'offerta, richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.
2. In mancanza, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione presentata per la partecipazione alla gara e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale precontrattuale.

### Art. 22 Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
  - a. la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
  - b. qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
  - c. l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta di acquisto, il Comune è invece obbligato alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, salvo i casi di revoca o annullamento previsti dalla legge;
  - d. l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del Comune rispetto agli immobili venduti a decorrere dal momento del trasferimento della proprietà;
  - e. in caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati; in ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti ed oneri ivi contemplati;
  - f. il contratto è stipulato dal Dirigente della struttura cui fa capo la gestione del Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente, salvo che quest'ultimo non intenda avvalersi del Segretario Generale;
  - g. i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva (salvo diverso termine predeterminato nel bando di gara o nella lettera di invito), ovvero dalla comunicazione di accettazione dell'esercizio di prelazione da parte degli aventi diritto, nelle ipotesi di cui all'articolo 14.

#### **Art. 23 Riserva di non aggiudicazione**

1. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.
2. Nel caso previsto dal comma precedente, il Comune procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

#### **Art. 24 Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi**

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo i programmi integrati di intervento, i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) e altri Piani Attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.
2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione precedente e comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'Albo on-line.
3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà, previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte, da parte dell'organo competente ad

approvare la convenzione urbanistica, anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.

4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 13, 15, 17, 18, 19, 21 e 22 del presente Regolamento.

#### **Art.25 Permuta**

1. Nel caso trattasi di beni aventi consistenza tipologica o superficiaria tale da non consentire utilizzazione autonoma di qualsiasi tipo o per i quali l'originaria utilizzazione risultasse antieconomica, ovvero trattasi di beni per i quali in base a strumenti urbanistici generali o esecutivi e/o a programmi di sviluppo già approvati dall'Amministrazione Comunale è prevista una utilizzazione diversa da quella originaria, da certificarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'alienazione può avvenire anche mediante permuta con altri beni di valore superiore almeno il 30%, purché di utilità, sempre da certificarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' anche possibile prevedere la possibilità di permuta di beni tra enti pubblici ed eventualmente con soggetti privati previa attenta valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, garantendo che lo scambio sia favorevole per l'Ente comunale dal punto di vista patrimoniale (valore dei beni) e delle successive spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di scambio di beni con valori diversi sarà necessario un conguaglio in denaro.

2. La valutazione dei beni oggetto di permuta avvenire con le modalità previste dall'art. 10.

#### **Art.26 Alienazione relitti**

1. L'Amministrazione Comunale è autorizzata previo atto deliberativo, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, a vendere a trattativa privata ad enti e privati relitti di aree, avente modesto valore economico, derivanti da esecuzione di opere pubbliche o da variazioni dell'utilizzo del suolo.
2. Si intende per relitti anche fondi interclusi ed altri immobili di modeste dimensioni e valore i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.) tecnicamente dimostrabili, rivestono esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscono beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione Comunale (ad esempio pertinenze stradali ecc.).
3. L'appetibilità del bene (relitto) deve essere per sua ubicazione di scarso interesse ovvero interessare un ristretto numero di soggetti nella zona di ubicazione dell'immobile stesso.
4. Nell'ipotesi dei commi precedenti devono essere evidenziati i motivi particolari che sono alla base della scelta e l'interesse prevalente che giustifica il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
5. In ogni caso la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente articolo 10. La vendita è ammessa ad un valore non inferiore a quello di stima.

### **TITOLO IV – CONCESSIONE IMMOBILI COMUNALI**

#### **Art. 27 Disposizioni preliminari**

1. Il presente titolo disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati, dei beni immobiliari disponibili, indisponibili e demaniali non utilizzati per fini istituzionali dal Comune di Barletta.

2. La concessione è attribuita nel rispetto dei principi di economicità della gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione dell'uso delle risorse, fermo restando le finalità sociali da valutarsi caso per caso.
3. I beni disponibili oggetto di concessione saranno individuati dalla Giunta Comunale con contratto non superiore a sei anni non rinnovabile con tacito assenso.
4. I beni concessi non possono essere sub concessi.
5. Può essere stabilito un termine superiore rispetto a quanto previsto nei commi precedenti, nell'ipotesi in cui si imponga al concessionario l'obbligo di eseguire opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, con contestuale indicazione del termine entro il quale tali opere devono essere ultimate.

#### **Art. 28 Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali**

1. La concessione in uso a terzi non comporta la cessione o rinuncia del Comune di Barletta dei propri diritti tutelati dalla giurisprudenza.
2. La concessione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento senza diritto ad indennizzo alcuno.
3. Le concessioni di cui sopra si intendono di norma onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati dalla legge di mercato nel rispetto della legislazione vigente e dalle disposizioni del presente regolamento.
4. E' data facoltà alla Pubblica Amministrazione di recedere dalla concessione per ragioni di pubblico interesse ovvero a seguito di nuove disposizioni o motivi di carattere generale

#### **Art. 29 Modalità di rilascio delle concessioni**

1. La definizione delle procedure amministrative, delle modalità operative finalizzate al rilascio delle concessioni d'uso del patrimonio comunale, dei criteri di scelta del concessionario, della quantificazione dei canoni e di quant'altro necessario a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico primario e il rispetto dei principi di imparzialità, economicità, efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione dell'uso delle risorse, sarà regolata da apposita disciplina di dettaglio redatta dai dirigenti competenti per materia, in ossequio ai principi fissati con il presente Regolamento e dalle vigenti norme di legge in tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

#### **Art. 30 Altri obblighi del concessionario**

1. Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
2. Il concessionario è tenuto a non compromettere a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso del concesso.
3. Al concessionario è vietata la sub concessione pena l'immediata decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle eventuale spese sostenute dall'Amministrazione Comunale.
4. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale in qualunque momento.

5. Il concessionario è obbligato ad esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dalla gestione dell'immobile.
6. Il concessionario è tenuto a provvedere a qualsiasi incombenza economica derivante dalla gestione dell'immobile.
7. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

#### **Art. 31 Interventi migliorativi**

1. Eventuali interventi manutentivi migliorativi da parte del concessionario è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione Comunale.
2. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzati dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.
3. Nel caso di revoca anticipata della concessione per causa non imputabili al concessionario si provvederà per interventi migliorativi autorizzati e non ancora ammortizzati.

#### **Art. 32 Decadenza**

1. Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immobile libero da persone e cose, correlata a:
  - a) mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre i tre mesi della scadenza senza necessita di preventiva diffida;
  - b) riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro tre mesi dalla diffida da parte dell'ufficio competente;
  - c) mancato rispetto del divieto di sub concessione;
  - d) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - e) mancata sottoscrizione del contratto nei termini comunicati al destinatario.
2. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

#### **Art. 33 Norme finali ed entrata in vigore**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia, compresi gli art. da 59 a 61 del Regolamento per la disciplina degli appalti, contratti, e dell'approvvigionamento di beni, servizi e forniture.
2. Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.
3. Dall'entrata in vigore del presente atto sono abrogate le norme dei regolamenti comunali che risultano in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
4. Si disapplicano gli art. 52 e 58 del Regolamento per la disciplina degli appalti, contratti e dell'approvvigionamento di beni, servizi e forniture.