

**REGOLAMENTO  
DEL COMUNE DI ALTAMURA**  
PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI IMMOBILIARI E  
MOBILIARI AVENTI AD OGGETTO LE ALIENAZIONI E I  
TRASFERIMENTI, GLI ACQUISTI E LE LOCAZIONI  
PASSIVE, E LA CONCESSIONE IN GODIMENTO A TERZI

# INDICE

○ SEZIONE I: L'ALIENAZIONE E/O TRASFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

- ART. 1      *Finalità e oggetto*
- ART. 2      *Programmazione*
- ART. 3      *Stima dei beni*
- ART. 4      *Procedure di vendita*
- ART. 5      *Asta pubblica*
- ART. 6      *Trattativa privata previo esperimento di gara informale*
- ART. 7      *Trattativa privata senza esperimento di gara informale*
- ART. 8      *Diritti di prelazione*
- ART. 9      *Bando*
- ART. 10     *Spese tecniche*
- ART. 11     *Permuta*
- ART. 12     *Privatizzazione e cartolarizzazione*
- ART. 13     *Esito delle gare esperite*
- ART. 14     *Competenza alla stipula degli atti pubblici*

○ SEZIONE II: RAPPORTI PASSIVI IMMOBILIARI

- ART. 15     *Locazioni passive immobiliari*

○ SEZIONE III: CONCESSIONE IN GODIMENTO DI BENI IMMOBILI

- ART. 16     *Concessione di beni immobili*

○ SEZIONE IV: ALIENAZIONI DI BENI MOBILI

- ART. 17     *Procedure di vendita*

○ SEZIONE V: DISPOSIZIONI FINALI

- ART. 18     *Entrata in vigore*

## **SEZIONE I**

### **L'ALIENAZIONE E/O TRASFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

#### **Articolo 1**

##### *Finalità e oggetto*

Il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta al Comune dall'art. 12, comma 2°, della L. 127/97, disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Altamura, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile. In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del presente regolamento e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'Ente. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio Comunale;
2. rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni;
3. assicurare criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto. -

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione ;
- le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- la permuta. -

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili, possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica, comunque secondo le procedure di legge. -

I beni di interesse storico ed artistico, non possono essere alienati se non in ossequio alle vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita ai sensi del dlgs. nr.42 del 22.02.2004. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare, le convenzioni urbanistiche. -

#### **Articolo 2**

##### *Programmazione*

Il Consiglio Comunale approva il Programma delle Alienazioni Immobiliari proposto dalla Giunta e nel quale sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

- i termini di validità del programma stesso. -

Il Programma delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio, dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico - finanziaria anche pluriennale e potrà essere modificato o integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista. -

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Programma delle Alienazioni Immobiliari. -

### Articolo 3 *Stima dei beni*

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari, il valore di massima di ogni singolo bene, viene determinato dal competente Settore Tecnico; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale. -

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione, è quello risultante dalla perizia di stima redatta dall' Agenzia del Territorio, sulla base dei valori correnti di mercato del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, a valori per beni di caratteristiche analoghe, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. Per la valutazione dei fondi rustici (casi di acquisto, alienazione, permuta, locazione attiva o passiva) ci si avvarrà, eventualmente, della Sezione di Estimo della Facoltà di Agraria dell'Università di Bari. -

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a. gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
- b. il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la specifica procedura di alienazione;
- c. il periodo di validità della stima con riguardo alla tipologia del bene. -

### Articolo 4 *Procedure di vendita*

Alla vendita dei beni si procede mediante:

1. asta pubblica
2. trattativa privata, previo esperimento di gara informale;
3. trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti. -

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene, derivante dalla perizia di stima di cui all'art. 3 ed indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito. -

## Articolo 5 *Asta pubblica*

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello provinciale, regionale, nazionale o internazionale. -

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determina dirigenziale conseguente alla deliberazione di vendita, tenuto conto della loro effettiva penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicità sono, in via esemplificativa i seguenti: stampa locale, associazioni di categoria, edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, giornali a diffusione locale e nazionale, utilizzazione dei siti internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, nel Bollettino Ufficiale della Regione, pubblicazione all'Albo Pretorio e affissione di manifesti nel territorio del Comune. -

La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 (trenta) giorni né superiore ai 50 (cinquanta) giorni dalla data dell'avviso stesso. -

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni. -

Ai partecipanti alla gara, può essere richiesta l'allegazione di ulteriori documenti. -

Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta ed i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura. -

L'apertura delle offerte avviene secondo quanto stabilito nel Regolamento Comunale dei Contratti. L'aggiudicazione avviene a favore di chi ha presentato l'offerta più alta; in caso di offerte uguali, si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. -

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Dirigente del Settore Tecnico. -

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari se effettuata con deposito presso la Tesoreria Comunale. -

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione. -

Il contratto è stipulato nel termine di 180 (centottanta) giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. -

## **Articolo 6**

### *Trattativa privata previo esperimento di gara informale*

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara informale quando, esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta e l'interesse all'acquisizione del bene per la sua ubicazione, la sua consistenza, ecc., è circoscritto ad un ristretto ambito di interessati e comunque il valore stimato non superi i 10.000,00 (diecimila) euro. -

Alla gara informale viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determina dirigenziale conseguente alla deliberazione di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente articolo 5, comma 3. -

La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 20 (venti) giorni né superiore ai 30 (trenta) giorni dalla data dell'avviso stesso. -

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere.

Ai partecipanti alla gara, pena l'esclusione dalla stessa, può essere richiesta l'allegazione di documenti. -

Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta ed i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura. -

L'apertura delle offerte avviene secondo quanto previsto nel Regolamento Comunale dei Contratti. -

Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Dirigente del Settore Tecnico. -

Entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r., dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di acconto, il 10% (diecipercento) dell'importo di aggiudicazione. In assenza di ciò si provvederà, con atto del Dirigente, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente. -

Il contratto è stipulato nel termine di 180 (centottanta) giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. -

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Dirigente del Settore interessato. -

## **Articolo 7**

### *Trattativa privata senza esperimento di gara informale*

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale ed il suo valore, che è ricavato dalla perizia di stima non superi i 5.000,00 (cinquemila) euro. In tale ipotesi l'Ente interpella direttamente tutti i confinanti e coloro che abbiano dimostrato l'interesse all'acquisto. -

Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine di 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. -

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Dirigente del Settore interessato. -

### **Articolo 8** *Diritti di prelazione*

Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima in caso di vendita a trattativa privata, o al prezzo di aggiudicazione nel caso di vendita mediante asta pubblica. -

L'offerta di cui al precedente comma dovrà essere formalizzata tramite notifica ai titolari del diritto di prelazione e contenente l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio previsto dalla normativa vigente in materia. -

Fuori dei casi previsti ai commi precedenti in caso di parità di offerte presentate per l'acquisto, ed anche nel caso in cui il soggetto avente titolo alla prelazione non accetti di concludere il negozio, sarà preferito il proprietario di immobile facente parte del complesso. Se fossero più di uno i proprietari condomini ad avere formulato la stessa offerta si procederà con pubblico sorteggio. -

### **Articolo 9** *Bando*

Il bando deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile onde consentire a chi partecipa alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente; in particolare deve contenere:

- Individuazione e descrizione del bene;
- Prezzo posto a base d'asta;
- condizioni di pagamento;
- normativa di P.R.G. vigente;
- documentazione da presentare per l'ammissione alla gara;
- data di scadenza per la presentazione delle offerte e data di apertura;
- previsione di una cauzione provvisoria;
- ufficio a cui inviare l'offerta;
- ufficio a cui rivolgersi per ottenere le informazioni attinenti alla gara;
- responsabile unico del procedimento;
- altre eventuali. -

**Articolo 10**  
*Spese tecniche*

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto di compravendita al pari delle spese per la stipula dell'atto stesso. -

**Articolo 11**  
*Permuta e Acquisto*

E' facoltà dell'Ente procedere alla permuta di beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica o privata, di interesse dell'Amministrazione, ovvero all'acquisto di bene immobile sulla base di apposita perizia estimativa effettuata dall'Agenzia del Territorio. Tale relazione, in caso di permuta, riguarderà sia l'immobile di proprietà comunale che quello che viene considerato quale corrispettivo. -

**Articolo 12**  
*Privatizzazione e cartolarizzazione*

Il Comune, ai sensi dell'art. 84 della legge n. 289 del 27/12/2002, potrà, ricorrendone i presupposti, attivare le procedure di privatizzazione del patrimonio immobiliare e di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione. -

**Articolo 13**  
*Esito delle gare esperite*

Gli esiti delle gare espletate per asta pubblica sono pubblicati, per estratto, nelle medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi e bandi di gara. -

**Articolo 14**  
*Competenza alla stipula degli atti pubblici*

I contratti di acquisizione e vendita stipulati per atto pubblico sono rogati dal Segretario Comunale ai sensi dell'art.97 4° comma lettera c) del T.U. approvato con Dlgs nr.267/2000. -

**SEZIONE II**

**RAPPORTI PASSIVI IMMOBILIARI**

**Articolo 15**  
*Locazioni passive immobiliari*

L'Ente, per l'acquisto e la locazione di beni immobili di proprietà privata, provvede, mediante una ricerca nel mercato immobiliare da farsi, previa apposita determina dirigenziale a

contrarsi, tramite la pubblicità più idonea di un Avviso Pubblico, contenente la descrizione delle caratteristiche che deve avere il bene immobile stesso e l'indicazione del prezzo massimo che si è disposti a spendere, e che deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile, onde consentire la massima partecipazione nell'interesse dell'Ente, nonché a chi partecipa alla gara, di conoscere tutte le condizioni imposte. -

La determina dirigenziale a contrarre sarà preceduta da relazione tecnica riportante la descrizione precisa e dettagliata delle necessità operative, delle esigenze ubicative e dimensionali e della tipologia di utilizzo riguardanti l'immobile stesso, predisposta dal Servizio che propone l'assunzione in fitto, di concerto con il Servizio LL.PP e sulla scorta di perizia estimativa redatta dall'agenzia del Territorio. -

Le proposte saranno valutate dal Servizio LL.PP e stimate dall'Agenzia del Territorio, e rimesse, unitamente ad una relazione comparativa delle offerte pervenute, che individua la migliore offerta, al Servizio Patrimonio. -

## SEZIONE III

### RAPPORTI ATTIVI IMMOBILIARI

#### Articolo 16

##### *Concessioni di beni immobili*

Tutti i beni disponibili di proprietà Comunale, nonché gli altri beni, nei limiti in cui è possibile la loro alienazione, possono essere concessi in uso a terzi. -

Nella stipula dei contratti per la concessione dei beni immobili, il canone da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Agenzia del Territorio, che dovrà attenersi al valore immobiliare del bene da concedere in uso. Ci si avvarrà, eventualmente, della Sezione Estimo della Facoltà di Agraria presso l'Università degli Studi di Bari, in caso di affitto di fondi rustici. -

Potrà essere disposto un abbattimento, ovvero compensazione e/o conguaglio, parziale e/o totale, del canone da corrispondere al Comune, nel caso di impegno dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune all'utilizzatore, nemmeno al momento del rilascio. -

Per gli immobili concessi in uso ad enti senza fini di lucro, per attività nei settori culturali, turistico - promozionale, storico, artistico, sociale e ricreativo il canone potrà essere ridotto conformemente alle disposizioni in materia del vigente statuto comunale; restando, in ogni caso, a carico del concessionario gli oneri e le spese di gestione ed ordinaria manutenzione.

Per l'affitto di fondi rustici e per la concessione in locazione di immobili dell'ente, si adotteranno forme di pubblicità idonee ad acquisire la disponibilità dei soggetti che fossero interessati, e, nel caso pervenisse più di una istanza, si procederà alla individuazione del contraente richiedendo agli istanti, di formulare, in busta chiusa, apposita offerta in rialzo sul

canone come determinato dall'ente. In caso di parità di offerte si effettuerà pubblico sorteggio. Nel caso di affitto di fondi rustici, fermo il possesso dei requisiti, sarà preferito, in caso di parità di offerte, il conduttore di fondo adiacente. -

## **SEZIONE IV**

### ALIENAZIONE DI BENI MOBILI

#### **Articolo 17**

##### *Procedure di vendita*

L'alienazione dei beni mobili fuori uso, di beni mobili e materiali pignorati, ecc., viene fatta con il sistema dei pubblici incanti; qualora il valore complessivo dei beni mobili da dismettere o pignorati non sia superiore a 1000,00 (mille) euro, è possibile il ricorso alla trattativa privata qualora i beni di che trattasi possano interessare solo un limitato numero di soggetti individuato a cui sarà richiesta l'offerta. -

## **SEZIONE V**

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Articolo 18**

##### *Entrata in vigore*

Il presente regolamento entrerà in vigore espletate le formalità contemplate dall'art. 34 del vigente Statuto Comunale . -

All'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con quanto in esso contenuto. -

Per tutto quanto non previsto si rinvia alla normativa vigente in materia. -