

8

COMUNE DI ALTAMURA

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E ALIENAZIONE DEI
BENI IMMOBILI DEL PATRIMONIO URBANO DEL
COMUNE DI ALTAMURA**

Approvato con delibera di CONSIGLIO COMUNALE n. 20 del 5/04/2022

INDICE

PARTE PRIMA: GESTIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.....	6
TITOLO I - PREMESSE.....	7
Art. 1 – Ambito di applicazione.....	7
Art. 2 – Attività gestionale.....	7
Art. 3 – Classificazione dei beni.....	7
Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-culturale.....	8
Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni.....	8
TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE.....	8
Art. 6 - Attribuzione delle competenze gestionali.....	8
Art. 7 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale dei singoli Settori.....	9
Art. 8 - Inventario.....	9
TITOLO III– GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO COMUNALE.....	9
CAPO I - BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI.....	9
Art. 9 – Beni in uso diretto e beni di uso comune.....	9
Art. 10 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività istituzionali.....	9
Art. 11 – Beni assegnati a soggetti istituzionali.....	10
CAPO II – BENI DEMANIALI E BENI INDISPONIBILI.....	10
Art. 12 – Ambito di applicazione.....	10
Art. 13 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi.....	10
Art. 14 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili.....	10
Art. 15 - Durata della concessione.....	11
Art. 16 - Rinnovo.....	11
Art. 17 - Decadenza e revoca.....	11
Art. 18 - Diritto di recesso.....	11
Art. 19 - Concessioni temporanee e/occasionali.....	12
Art. 20 – Provvedimenti autorizzatori della concessione temporanea.....	12
Art. 21 - Responsabilità ed oneri dell'utilizzatore.....	13
CAPO III - BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE - IMMOBILI COMUNALI URBANI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE PER USO ABITATIVO O NON ABITATIVO.....	14
Art. 22 – Ambito di applicazione.....	14
Art. 23 – Locazione.....	14
Art. 24 - Contratti di locazione ad uso abitativo.....	14
Art. 25 - Subentro nel contratto di locazione ad uso abitativo.....	14
Art. 26 - Contratti di locazione ad uso non abitativo.....	14
Art. 27 - Rinnovo del rapporto contrattuale.....	15
CAPO IV - DISPOSIZIONI COMUNI IN ORDINE ALLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER	

L'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO /CONDUTTORE.....	16
Art. 28 - Modalità e criterio di aggiudicazione.....	16
Art. 29 – Procedimento a trattativa privata.....	16
Art.30 – Trattativa privata su istanza di parte.....	16
Art.31 – Trattativa privata attivata d'ufficio.....	17
Art. 32 - Trattativa privata diretta.....	17
Art. 33 - Documenti da allegare alla gara.....	17
Art. 34- Determinazione del canone ordinario di concessione/locazione.....	18
Art. 35- Cauzioni.....	18
Art. 36 - Sottoscrizione del contratto.....	18
Art. 37 - Contenuto del contratto di locazione.....	18
Art. 38 - Obblighi del concessionario/conduttore.....	19
Art. 39 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente.....	19
Art. 40 – Scomputo lavori di manutenzione con canoni di locazione/di concessione.....	19
Art. 41 – Concessioni di altra natura o titolo.....	20
CAPO V – CONCESSIONI/LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI.....	20
Art. 42 – Concessione/locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici ai sensi dell'art.58 del D.L.n.112/2008 e ss.mm.ii.....	20
Art. 43 - Procedura per l'individuazione del concessionario/conduttore e contenuto del contratto.....	21
CAPO VI - ASSEGNAZIONE IMMOBILI COMUNALI PER ATTIVITA' NON AVENTI SCOPO DI LUCRO.....	21
Art. 44 - Locazioni/concessioni di immobili comunali per attività non aventi scopo di lucro.....	21
Art. 45 - Criteri per l'assegnazione di locali.....	22
Art. 46 - Determinazione del canone agevolato.....	22
Art. 47 - Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto.....	23
Capo VII – PARTECIPAZIONE PUBBLICA ALLA GESTIONE DEI BENI COMUNALI.....	23
Art. 48 - Forme di partecipazione della cittadinanza alla gestione patrimoniale.....	23
Art. 49 – Beni culturali.....	23
TITOLO IV - ACQUISTO E LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA.....	25
Art. 50– Disciplina e procedura per l'acquisto di immobile privato.....	25
Art. 51 – Disciplina e procedura per la locazione di immobile privato.....	25
Art. 52 - Definizione rapporti pregressi con soggetti istituzionali.....	25
Art. 53 – Alloggi di servizio.....	25
TITOLO V - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE O ALTRI DIRITTI REALI IN FAVORE DI TERZI SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE.....	26
Art. 54 - Diritto di superficie su aree comunali.....	26
Art. 55 - Organi competenti.....	26
Art. 56 – Destinazione delle aree.....	26
Art. 57 - Presentazione di domande di assegnazione di aree in diritto di superficie.....	26

Art. 58 - Durata e vincoli nell'uso e nella disponibilità dell'area.....	27
Art. 59 - Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.....	28
Art. 60 - Scadenza, rinnovo del termine di scadenza del diritto di superficie.....	28
Art. 61 - Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga.....	29
Art. 62 - Cause di estinzione del diritto di superficie.....	29
Art. 63 - Perimento del bene.....	29
TITOLO VI -- CONCESSIONE AREE COMUNALI PER REALIZZAZIONE CABINE DISTRIBUZIONE ELETTRICA....	30
Art. 64- Assegnazione aree comunali per realizzazione cabine distribuzione elettrica.....	30
TITOLO VII - ELIMINAZIONE USO PUBBLICO SU STRADA VICINALE AD USO PUBBLICO.....	30
Art. 65 - Strade vicinali ad uso pubblico – Eliminazione di uso pubblico.....	30
TITOLO VIII – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI IN FAVORE DI TERZI.....	31
Art.66- Diritti reali in favore di terzi-.....	31
PARTE SECONDA: BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA.....	32
Art. 67 - Oggetto.....	33
Art. 68 - Formazione e pubblicazione elenco beni trasferiti al comune.....	33
Art. 69 - Attribuzione delle competenze gestionali.....	33
Art. 70 – Manifestazione di interesse ai fini della destinazione.....	33
Art. 71 - Uso istituzionale.....	34
Art. 72 - Uso socio-abitativo.....	34
Art. 73 - Fini sociali.....	34
Art. 74 - Modalità' di assegnazione.....	34
Art. 75 - Durata della concessione e rinnovo.....	36
Art. 76 - Cessione del bene e del contratto.....	36
Art. 77 - Finalità lucrative.....	36
Art. 78 – Cause di decadenza.....	37
Art. 79 - Beni non utilizzabili.....	37
Art. 80 - Rinvio.....	37
PARTE TERZA - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI COMUNALI.....	38
TITOLO I – PIANO DELLE ALIENAZIONI.....	39
Art. 81 - Oggetto.....	39
Art. 82 – Beni alienabili.....	39
Art. 83 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.....	39
Art. 84 - Effetti dell'inclusione nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.....	40
Titolo II - PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO.....	40
Art. 85 – Deliberazione consiliare del piano delle alienazioni/valorizzazioni.....	40
Art. 86 – Modalità di alienazione degli immobili.....	40
Art. 87 – Prezzo di vendita.....	41
Art. 88 - Spese tecniche a carico dell'aggiudicatario.....	41

Art. 89 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione.....	41
Art. 90 – Procedure di alienazione.....	42
Art. 91– Asta Pubblica.....	42
Art. 92 – Modalità di presentazione delle offerte.....	43
Art. 93 - Offerte non valide e aste deserte.....	43
Art. 94 - Aggiudicazione.....	43
Art. 95 - Garanzie e Fideiussioni.....	44
Art. 96 – Trattativa Privata.....	44
Art. 97 - Trattativa privata su istanza di parte.....	45
Art. 98 - Trattativa privata su iniziativa d'ufficio.....	45
Art. 99- Trattativa privata diretta.....	46
Art. 100 – Relitti stradali e aree urbane intercluse.....	46
Art. 101 – Permuta.....	47
Art. 102 – Pubblicità.....	47
Art. 103 - Procedimenti di alienazione.....	47
Art. 104 – La stipulazione del contratto di vendita o permuta.....	47
Art. 105 – Divieto speciale di comprare.....	48
Art. 106- Destinazione delle entrate.....	48
PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI.....	49
Art. 107 - Norme finali.....	50
Art. 108- Rinvio dinamico.....	50
Art. 109 - Entrata in vigore.....	50
Art. 110 - Disposizioni transitorie.....	50

PARTE PRIMA: GESTIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

TITOLO I - PREMESSE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili urbani di proprietà del Comune di Altamura, di seguito definiti "beni", da parte di soggetti terzi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse, allo scopo di assicurare la migliore fruibilità di essi da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare urbano comunale.

Art. 2 – Attività gestionale

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate alla destinazione degli stessi per fini istituzionali o per la migliore redditività, nonché per favorirne la fruizione pubblica nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 3 – Classificazione dei beni

Tutti i beni immobiliari, fabbricati o terreni, appartenenti a qualsiasi titolo al Comune e strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono in:

- a) Beni demaniali;
- b) Beni patrimoniali indisponibili;
- c) Beni patrimoniali disponibili.

Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli articoli 823 e 824 del Codice Civile.

I beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico sono quelli indicati dall'art. 824 del Codice Civile e destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Gli immobili demaniali sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa.

Fanno parte del patrimonio indisponibile, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del Codice Civile, gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi, gli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, i beni destinati a fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali. Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile ed in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso; normalmente l'utilizzazione avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

Appartengono al patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e non destinati ai fini istituzionali del Comune e, pertanto, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie suddette può, con uno specifico provvedimento amministrativo, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-culturale

Per l'utilizzazione dei beni pubblici dichiarati di interesse storico-culturale o con presunzione di interesse culturale ai sensi del Codice dei Beni culturali devono essere osservate le disposizioni e prescrizioni attualmente in vigore previste dal Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., indipendentemente dalla durata del rapporto contrattuale.

Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni

Le forme giuridiche di gestione dei beni sono:

- la gestione diretta da parte dell'Ente comunale a cura dei Settori competenti per materia in base alla destinazione e finalità del bene;
- la concessione e la locazione a titolo oneroso a favore di terzi;
- la concessione a titolo gratuito o in comodato;
- *I patti di collaborazione di cui al successivo art. 48¹.*

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa.

La locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile, ovvero secondo la disciplina dettata dalla normativa speciale in materia di locazioni.

TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE

Art. 6 - Attribuzione delle competenze gestionali

I consegnatari dei beni immobili sono individuati nei Dirigenti di Settore competenti per materia in base alle finalità alle quali i beni sono destinati, per il funzionamento e la relativa gestione amministrativa, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di contabilità di questo Ente.

I Dirigenti scolastici sono individuati quali consegnatari delle strutture scolastiche.

Ai consegnatari competono, in riferimento ai beni assegnati per materia, il funzionamento e la gestione amministrativa dei beni immobili per le attività funzionalmente connesse alle proprie competenze, la predisposizione ed attuazione di tutte le azioni volte al corretto utilizzo del bene e alla sua tutela, ai sensi del vigente Regolamento di contabilità, nonché l'obbligo di vigilanza e tempestiva segnalazione al Settore Lavori Pubblici di deterioramenti e/o della necessità di interventi di manutenzione alla struttura.

I beni immobili oggetto di interventi di ristrutturazione, ampliamento, recupero, restauro o più in generale di manutenzione straordinaria, devono intendersi consegnati dal Dirigente competente per materia al Dirigente del Settore LL.PP., che ne diventa consegnatario per tutto il periodo dei lavori e fino alla riconsegna al Consegnatario competente, successivamente all'approvazione del collaudo di dette opere, opportunamente certificato.

Compete al Dirigente del Settore Sviluppo e Governo del Territorio Servizio Tutela del Patrimonio rurale-Agricoltura- catasto ogni attività gestionale inerente il patrimonio rurale di proprietà comunale.

Vengono considerate, ai fini del presente regolamento, beni rientranti nel patrimonio urbano quelli

¹ Emendamento lett.A approvato in seno al Consiglio Comunale del 5 aprile 2022.

ricadenti nelle zone tipizzate per il PRG vigente: A-B-C-D-F S2A e S2B, qualora di proprietà comunale. Rientrano nel patrimonio rurale i beni ricadenti nelle zone tipizzate E per il PRG. Nell'ambito del patrimonio urbano le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché le aree urbane annesse, pertinenziali e relittuali adiacenti o in prossimità delle stesse rientrano nella competenza gestionale del Dirigente del Settore Lavori Pubblici.

Art. 7 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale dei singoli Settori

I beni assegnati alla responsabilità gestionale dei singoli Settori sono dalle medesime utilizzati:

- in via diretta, per lo svolgimento delle attività istituzionali dell'Amministrazione (sedi in cui sono situati gli uffici e loro accessori e pertinenze quali archivi, magazzini, aree ecc., nonché immobili ed aree assegnati per lo svolgimento di attività di competenza);
- in via indiretta, a seguito di assegnazione a favore di soggetti terzi sempre nell'ambito delle attività loro assegnate secondo il criterio della competenza per materia.

Ciascun Settore è competente a rilasciare autorizzazioni e sottoscrivere gli atti di gestione ordinaria e straordinaria inerenti gli immobili di cui sono consegnatari per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze.

Art. 8 - Inventario

Il Servizio Patrimonio Immobiliare, in conformità alle disposizioni del Regolamento di contabilità, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento annuo.

I Settori che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati o procedano ad effettuare acquisizioni patrimoniali non rinvenibili attraverso la consultazione della banca dati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono tenuti a comunicare tempestivamente gli stessi al Servizio Patrimonio Immobiliare con la trasmissione della relativa documentazione per i necessari e conseguenti aggiornamenti inventariali.

TITOLO III– GESTIONE DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO COMUNALE

CAPO I - BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI

Art. 9 – Beni in uso diretto e beni di uso comune

A ciascun Settore comunale sono assegnati per la responsabilità gestionale gli immobili come individuati in base al criterio della competenza per materia.

Art. 10 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività istituzionali

Il Settore individuato secondo il criterio della competenza per materia può affidare i medesimi a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e/o servizi di rilevanza istituzionale.

Il provvedimento amministrativo di assegnazione dell'immobile, adottato ai sensi delle disposizioni normative vigenti, deve essere adeguatamente motivato dal Dirigente che lo adotta e deve contenere tutti gli elementi essenziali per la disciplina dell'assegnazione medesima, che deve essere funzionale allo svolgimento dell'attività e/o del servizio.

L'assegnazione dovrà essere formalizzata mediante apposito contratto o atto di convenzione, afferente il servizio, contenente gli obblighi dell'utilizzatore con particolare riferimento alle modalità di esecuzione dell'attività e/o servizio svolto a favore del Comune di Altamura.

Art. 11 – Beni assegnati a soggetti istituzionali

La Giunta Comunale, con apposita deliberazione, può affidare, in esecuzione di disposizioni di legge, accordi di programma, protocolli d'intesa, a soggetti istituzionali, quali Enti territoriali, Università, Azienda Sanitaria ecc. gli immobili funzionali all'esercizio delle attività dei medesimi.

Le assegnazioni sono disciplinate, in ordine alla tipologia del rapporto, alla durata, all'onerosità o meno dell'utilizzo ed a qualunque altro vincolo nell'uso, sulla base della specifica normativa statale, di settore o speciale, in applicazione della quale l'immobile viene assegnato o, in mancanza, dalle disposizioni del presente regolamento.

CAPO II – BENI DEMANIALI E BENI INDISPONIBILI

Art. 12 – Ambito di applicazione

Sono soggetti alla disciplina prevista nel presente capo, salvo diverse disposizioni della legge, gli immobili del patrimonio indisponibile e del demanio comunale - con esclusione delle aree ad uso pubblico soggette alla normativa di cui all'art. 63 del D.Lgs. 446/97 (Occupazione di suolo pubblico) – assegnati a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, mediante atti di concessione amministrativa.

Art. 13 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi

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 dall'Amministrazione.

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.

Il Settore competente per materia provvederà alla loro assegnazione a terzi a seguito di procedura ad evidenza pubblica, come disciplinata dai successivi articoli.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e con preavviso di un mese dalla ricezione della comunicazione.

Le concessioni di cui sopra si intendono onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

La concessione amministrativa di un bene comunale sarà consentita, purché venga attestata l'idoneità all'uso da parte dei competenti uffici dell'Ente

Art. 14 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici, dei beni di cui all'articolo 12 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e

sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Art. 15 - Durata della concessione

La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di sei anni, in analogia a quanto previsto dal DPR n.296/2005 per gli immobili appartenenti allo Stato.

In deroga a quanto previsto al comma 1, la durata può essere superiore o inferiore a sei anni, se commisurata al costo degli eventuali investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili o in relazione alle particolari caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

In ogni caso qualora la durata della concessione superi la durata ordinaria dei sei anni prevista dal presente regolamento la concessione è di competenza della Giunta comunale.

Art. 16 - Rinnovo

Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.

Le concessioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa eventuale rinegoziazione delle condizioni contrattuali -ove necessario, rideterminazione del canone e verifica:

- Del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- Dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- Accettazione da parte del concessionario delle eventuali nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale.

Il rinnovo deve comunque essere preventivamente autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale e formalizzato con un nuovo atto di concessione.

Art. 17 - Decadenza e revoca

Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:

- α)** Mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
- β)** Riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro un mese dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
- γ)** Mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- δ)** Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto e/o mancato utilizzo dell'immobile per fatti imputabili al concessionario.

E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

Art. 18 - Diritto di recesso

E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Art. 19 - Concessioni temporanee e/occasionali

Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di breve durata di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei mesi a seguito di richiesta da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche per l'organizzazione di eventi o manifestazioni occasionali di tipo sociale, culturale, formativo, ricreativo, sportivo ed amatoriale e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.

Il provvedimento autorizzatorio a firma dal Dirigente del Settore competente per materia alla gestione dell'immobile, che dovrà essere sottoscritto per accettazione dal legale rappresentante dell'associazione istante, dovrà contenere le pattuizioni e prescrizioni di massima che disciplineranno l'utilizzo dell'immobile; all'atto concessorio seguirà verbale di consegna dell'immobile da redigere in contraddittorio tra le parti, al fine di constatare lo stato dei luoghi.

Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base delle tariffe da quantificare con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Ai sensi dell'art. 70 comma 1° del d.lgs. n.117/2017, sarà consentita l'utilizzazione non onerosa di beni immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza.

Il provvedimento di utilizzo dovrà essere istruito seguendo l'ordine di protocollazione delle richieste, fermi restando i principi di trasparenza e rotazione.

Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione.

In ogni caso il concessionario dovrà presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni alla struttura comunale (importo minimo 100.000,00 euro), nonché polizza a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento, per il quale è previsto l'utilizzo del bene per un massimale non inferiore a 500.000,00 euro.

Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, per motivi urgenti e indifferibili, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 20 – Provvedimenti autorizzatori della concessione temporanea

I provvedimenti autorizzatori di concessioni temporanee dovranno avere il seguente contenuto:

- L'esatta individuazione dei beni;
- Gli obblighi del concessionario;
- Gli oneri, le modalità di utilizzo del bene e le prescrizioni imposte;
- L'obbligo dell'utilizzatore alla pulizia, vigilanza e manutenzione ordinaria degli spazi, dei locali, degli impianti, dei servizi e delle attrezzature, per la porzione delle quote in uso;
- Il canone o corrispettivo e i termini di pagamento, ove previsto;
- La durata della concessione;
- La data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- La facoltà dell'Amministrazione Comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con l'utilizzatore, controlli del bene;
- L'impegno dell'utilizzatore di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo dei

- beni, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire i beni nelle condizioni in cui sono stati consegnati;
- Il divieto di effettuare qualsiasi modifica a quanto dato in uso, senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
 - Il divieto di subconcessione, comodato o cessione di contratto a terzi anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, senza atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, pena la risoluzione, ipso iure, del provvedimento autorizzatorio;
 - L'obbligo per l'utilizzatore di ottenere a propria cura e spese, gli eventuali certificati, permessi, autorizzazioni, nulla-osta e ogni altro atto di assenso necessario per l'attuazione dell'iniziativa programmata.
 - I riferimenti della polizza/e presentate;
 - Tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

Art. 21 - Responsabilità ed oneri dell'utilizzatore

Il soggetto concessionario, in qualità di custode dell'immobile, è responsabile dell'assolvimento degli obblighi indicati nel provvedimento autorizzatorio, nel presente regolamento e dalle eventuali normative di settore, nonché di ogni danno alla struttura comunale, a cose, attrezzature, persone e terzi in genere presenti negli spazi dati in uso, per effetto o in conseguenza dell'attività posta in essere.

Il concessionario, nell'accettare l'uso del bene, solleva l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi pretesa o responsabilità per i danni alla struttura, a cose, a persone e/o a terzi conseguenti all'utilizzo del bene (comprese le fasi preparatorie di allestimento della struttura e le fasi successive di sgombero), fino alla formale riconsegna. In caso di danni all'immobile comunale il concessionario dovrà farsi carico di ripristinare lo stato dei luoghi e/o di provvedere al totale rimborso dei danni in favore dell'Ente.

Il concessionario è responsabile dell'esercizio/uso improprio di quanto autorizzato e risponde in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose, assumendo ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall'operato, anche omissivo, del personale da lui designato, o comunque di terzi da lui impegnati a qualsiasi titolo.

L'utilizzatore risponde inoltre nei confronti del Comune per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi iniziativa posta in essere.

L'utilizzatore dovrà provvedere a propria cura e spese alla vigilanza, custodia, guardiania e pulizia dell'immobile, nonché a garantire idonee condizioni igieniche durante l'esercizio dell'evento, provvedendo alla riconsegna del bene secondo le modalità pattuite nel provvedimento autorizzatorio.

Il pagamento di quanto eventualmente dovuto per l'utilizzo del bene dovrà essere effettuato nei termini e con le modalità stabilite nel provvedimento autorizzatorio.

Per le iniziative che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui gli spazi richiesti in uso non sono dotati, l'utilizzatore deve provvedere a propria cura e spese, all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione, al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.

L'Amministrazione Comunale ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso all'utilizzatore e pertanto, il Comune non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti degli spazi.

CAPO III - BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE - IMMOBILI COMUNALI URBANI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE PER USO ABITATIVO O NON ABITATIVO

Art. 22 – Ambito di applicazione

Sono soggetti alla disciplina prevista nel presente capo gli immobili urbani, salvo diverse disposizioni della legge, facenti parte del patrimonio disponibile, assegnati a terzi con contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

Art. 23 – Locazione

I beni appartenenti al patrimonio disponibile comunale formano oggetto di rapporto di locazione, la cui disciplina è stabilita dalla legge.

Il Settore che ha la competenza gestionale dell'immobile provvede:

- All'assegnazione a terzi a seguito di procedura ad evidenza pubblica, come disciplinata dai successivi articoli, purché si tratti di beni per i quali sia stata attestata l'idoneità all'utilizzo da parte dei competenti uffici dell'Ente ;
- A porre in essere tutti i necessari controlli di natura amministrativa e tecnica, questi ultimi con l'ausilio del Settore LL.PP., in ordine al rispetto delle pattuizioni contrattuali da parte dell'utilizzatore;
- A dare corso, qualora venissero ravvisati inadempimenti, alla procedura per la risoluzione del rapporto contrattuale e per il recupero di tutte le somme dovute dal conduttore in favore dell'Ente.

Alla scadenza del contratto di locazione è escluso il rinnovo tacito oltre i termini di legge.

La locazione ha luogo mediante provvedimento motivato del Dirigente competente, sulla base dei criteri dello Statuto comunale e del presente Regolamento, al quale seguirà stipulazione di apposito contratto di locazione a cura dell'Ufficio Contratti.

Art. 24 - Contratti di locazione ad uso abitativo

Gli immobili comunali con destinazione catastale abitativa potranno essere concessi in locazione ad uso abitativo, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 2 dell'art. 431/98.

L'Ente potrà stipulare , ai sensi della L.n.431/98, contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero della durata di quattro anni, rinnovabili di ulteriori quattro anni, oppure contratti a canone concordato della durata di tre anni, rinnovabili di ulteriori due anni, ai sensi dell'accordo territoriale vigente tra il Comune di Altamura e le associazioni degli inquilini e della proprietà edilizia, in attuazione dell'Accordo nazionale dell'8/02/1999 .

Art. 25 - Subentro nel contratto di locazione ad uso abitativo

In caso di decesso del conduttore, gli succedono nel contratto di locazione il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi ai sensi dell'art. 6 della L.392/78.

Art. 26 - Contratti di locazione ad uso non abitativo

Gli immobili comunali non ad uso abitativo potranno essere concessi in locazione ad uso diverso da quello abitativo ai sensi della L.392/78 e ss.mm.ii, nelle forme e con le modalità di cui agli articoli seguenti, per la durata di sei anni, rinnovabili di ulteriori sei anni.

Art. 27 - Rinnovo del rapporto contrattuale

E' escluso il tacito rinnovo. Non costituisce rinnovo tacito il rinnovo della locazione alla prima scadenza contrattuale, ai sensi della normativa in materia.

Alla prima scadenza (quattro o tre anni in caso di immobili locati ad uso abitativo rispettivamente a canone libero o concordato o sei anni nel caso di immobili ad uso non abitativo) il contratto di locazione si rinnova per ugual periodo, salvo che non sia stato esercitato a cura dell'Ente proprietario il diniego di rinnovo alla prima scadenza ai sensi dell'art. 3 della L.n.431/98 o dell'art. 29 della L.392/78, del rinnovo alla prima scadenza l'Ente prenderà atto con apposita determinazione dirigenziale, a cui seguirà la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Per le locazioni abitative il diniego di rinnovazione alla prima scadenza si esercita almeno sei prima della scadenza contrattuale, ai sensi della normativa vigente in materia di locazioni abitative di cui all'art. 2 della Legge n. 431/1998.

Per gli immobili ad uso commerciale, il diniego di rinnovo è da esercitarsi almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.

Alla seconda scadenza:

- a) Nel caso di locazioni ad uso non abitativo, l'Ente comunicherà al conduttore formale disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale e l'immobile dovrà essere rimesso sul mercato mediante procedura ad evidenza pubblica, salvo che sussista l'interesse pubblico prevalente dell'Ente all'utilizzo diretto dell'immobile per finalità istituzionali .
Nel relativo avviso pubblico dovrà essere previsto l'obbligo, a carico del soggetto aggiudicatario della locazione, del pagamento dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale in favore del precedente conduttore;
- b) Nel caso di locazioni ad uso abitativo, alla seconda scadenza, il contratto di locazione potrà essere rinegoziato, su istanza del conduttore, solo nel caso in cui il conduttore abbia i seguenti requisiti:
 - Sia ultrasessantacinquenne;
 - Abbia la residenza effettiva nell'immobile di cui trattasi;
 - Non sia proprietario di altri immobili ad uso abitativo nel territorio comunale;
 - Risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori;
 - Accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale, compresa la rideterminazione del canone di locazione.
 - Versi in una situazione economica precaria, accertata dai competenti uffici dei Servizi sociali con apposita relazione;

In tal caso il conduttore potrà chiedere, su espressa richiesta da inoltrare all'Ente almeno un anno prima della scadenza contrattuale, di stipulare un nuovo contratto di locazione. L'Ente, verificata la sussistenza delle condizioni suddette, dovrà comunicare allo stesso, in tempo utile e comunque almeno nove mesi prima della scadenza contrattuale, le nuove condizioni contrattuali, al fine di acquisire l'accettazione al rinnovo dello stesso. Ove il conduttore accetti le nuove condizioni contrattuali, l'Ente proprietario formalizzerà con apposito provvedimento dirigenziale il rinnovo contrattuale e l'Ufficio Contratti provvederà a stipulare con il conduttore un nuovo contratto di locazione alla scadenza del precedente. In mancanza l'Ente comunicherà al conduttore formale disdetta nei termini previsti dalla legge e il contratto si intenderà scaduto.

CAPO IV - DISPOSIZIONI COMUNI IN ORDINE ALLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO /CONDUTTORE

Art. 28 - Modalità e criterio di aggiudicazione

La normale modalità di assegnazione degli immobili comunali in concessione/locazione è la procedura aperta tramite gara pubblica.

La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali deve essere nella condizione giuridica atta ad iniziare l'attività prescelta nel rispetto dei tempi imposti dal Comune per la firma dell'atto di concessione o del contratto di locazione; è pertanto a carico dei partecipanti alla gara l'onere di munirsi per tempo di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Altamura completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 29 – Procedimento a trattativa privata

Si potrà procedere a trattativa privata, avviata d'ufficio o su istanza di parte, per l'individuazione del conduttore/concessionario quando:

- a) È andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) Un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile comunale chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultima; in tal caso la superficie del bene immobile pertinenziale o confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
- c) Si tratti di fabbricato non autonomamente utilizzabile, intercluso e non dotato di autonomo accesso o la cui situazione originaria di accesso sia variata nel tempo e sia difficilmente ripristinabile, privo di servizi igienici e/o autonomi impianti tecnologici;
- d) Relitti stradali urbani o aree urbane intercluse;
- e) Quando il concessionario sia un'amministrazione/ente pubblico.

Art.30 – Trattativa privata su istanza di parte

Nel caso pervenga proposta di assegnazione in locazione/concessione da parte di soggetti privati che rientri nelle fattispecie di cui al precedente articolo, il Settore competente per materia potrà pubblicare un avviso informativo sulla proposta pervenuta, al fine di acquisire eventuali ulteriori manifestazioni d'interesse ad instaurare una trattativa privata con l'Amministrazione Comunale, finalizzata all'assunzione in locazione/concessione del bene comunale; l'avviso sarà pubblicato per 15 giorni consecutivi sul sito internet istituzionale del Comune.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta dall'Amministrazione comunale.

Ove pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse, si procederà ad inviare ai soggetti che hanno manifestato l'interesse, con raccomandata A.R., formale invito a presentare un'offerta.

Nel caso in cui l'interessato sia unico, l'assegnazione in locazione/concessione potrà avvenire a seguito di trattativa diretta con l'interessato medesimo, ad un prezzo non inferiore a quello indicato nella lettera d'invito. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le

garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni richiamate nel presente regolamento, fatto salvo le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

Art.31 – Trattativa privata attivata d'ufficio

Nel caso in cui l'Ente decida di procedere alla locazione/concessione di fabbricato/aree urbane comunali in una delle fattispecie di cui ai punti a),b),c) d) del precedente articolo 29, il Settore competente per materia, verificata preliminarmente la sussistenza delle condizioni per procedere tramite trattativa privata, inoltra ai soggetti proprietari delle aree o fabbricati limitrofi/confinanti, come identificati a seguito di accertamento catastale, lettera d'invito a presentare apposita proposta di locazione/concessione, dando contestuale informazione della procedura in corso con apposito avviso, da pubblicare sul sito Internet istituzionale del Comune di Altamura, al fine di acquisire eventuali ulteriori offerte.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta dall'Amministrazione comunale.

L'assegnazione in concessione/locazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima posto a base delle offerte da presentare.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 32 - Trattativa privata diretta

Nella fattispecie di cui al punto e) del precedente art.29 si procederà alla locazione/concessione per trattativa privata diretta con l'amministrazione/ente pubblico interessato.

Nei casi di cui ai punti a),b),c) e d) del precedente art. 29, ove il Settore competente per materia abbia verificato, a seguito di accertamenti catastali, che vi sia un unico fabbricato o area confinante/ limitrofa attraverso il quale è consentito l'accesso al bene comunale, inoltrerà al proprietario del fabbricato/area confinante/limitrofo apposita lettera d'invito a presentare proposta di locazione/concessione.

La locazione/concessione non potrà avvenire ad un prezzo inferiore a quello indicato nella lettera d'invito.

Art. 33 - Documenti da allegare alla gara

Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale si attesta che:

- a) è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nell'avviso d'asta e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;
- b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;
- c) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- d) sia in regola con le norme vigenti in materia di antimafia, ove previste dalle vigenti norme;
- e) il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;

- f) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
- g) si autorizza l'amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento Europeo in materia per i fini legati al regolare svolgimento della gara;
- h) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

Le predette dichiarazioni possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione comunale procederà in conformità alle verifiche previste dalla vigente normativa.

Art. 34- Determinazione del canone ordinario di concessione/locazione

Il canone ordinario di concessione/locazione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile; sarà determinato dai tecnici dell'Ente o, in casi di particolare complessità della stima, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione del 100% accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nel caso di locazioni abitative, nella misura del 75% dell'indice Istat nel caso di locazioni/concessioni per uso diverso da quello abitativo, ai sensi della normativa in materia.

Art. 35- Cauzioni

A garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore/concessionario degli obblighi contrattuali, al momento della stipula del contratto è facoltà dell'Ente chiedere la cauzione definitiva, che resta vincolata per tutta la durata del contratto e sarà improduttiva di interessi.

Le cauzioni possono essere costituite anche mediante fideiussione bancaria.

Art. 36 - Sottoscrizione del contratto

La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione in uso deve aver luogo entro 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, e di procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

Art. 37 - Contenuto del contratto di locazione

Il contratto di locazione deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- L'individuazione dell'immobile oggetto di locazione, integrato dalla planimetria relativa;
- La durata del rapporto contrattuale, la data di decorrenza e il termine di scadenza;
- L'importo del canone, le modalità ed i tempi per l'aggiornamento, i termini di pagamento;
- Gli oneri, obblighi e responsabilità del conduttore/ concessionario ai sensi del presente

- Regolamento e della normativa in materia;
- Gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- Le modalità per l'esercizio dei controlli, da parte dell'Amministrazione Comunale, sull'esatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del conduttore;
- Le garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e per eventuali danni;
- Gli oneri a carico del Comune.
- Tutte le altre clausole previste dalla normativa in materia o ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico

Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, ecc.) sono a carico del concessionario, mentre le spese del contratto di locazione sono suddivise in parti uguali tra il locatore e conduttore.

Art. 38 - Obblighi del concessionario/conduttore

Gli atti di concessione in uso/locazione a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario/conduttore:

- a) L'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) L'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c) Il pagamento delle utenze;
- d) Il pagamento delle spese di gestione;
- e) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- f) Il divieto di sub concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.

Il concessionario/conduttore deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.

Art. 39 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

Il concessionario/conduttore è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

Art. 40 – Scomputo lavori di manutenzione con canoni di locazione/di concessione.

L'Amministrazione comunale può autorizzare il conduttore/concessionario ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria del bene locato/concesso, prevedendo una compensazione e/o conguaglio con il canone di locazione/concessione da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale, nel caso di impegno dell'utilizzatore all'esecuzione, a propria cura e spese, di lavori di straordinaria manutenzione, realizzazione di strutture fisse, costruzioni ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

L'importo massimo dei lavori per i quali l'Ente potrà riconoscere la compensazione/conguaglio parziale o totale del canone è pari ad euro 40.000,00.

A tale scopo l'assegnatario dovrà produrre il progetto per la ristrutturazione del bene ed il relativo computo metrico estimativo, che verranno esaminati e assentiti con apposita relazione tecnica del Settore LL.PP. di questo Ente, che esprimerà il proprio parere tecnico in ordine alla necessità delle opere da eseguire nonché in ordine alla congruità delle spese. L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria a carico del concessionario/conduttore e allo scomputo avverrà con apposita deliberazione di Giunta Comunale. L'importo dei lavori, come riconosciuto dal Settore LL.PP., sarà rideterminato sulla base della

percentuale di ribasso applicata nell'accordo quadro vigente di questo Ente o, in mancanza, dell'ultimo accordo quadro stipulato dall'Ente, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione della stessa tipologia.

L'importo dei lavori di manutenzione scomputabile dovrà risultare da apposita rendicontazione della parte concessionaria unitamente alla documentazione contabile dimostrativa, da sottoporre all'approvazione del Settore LL.PP.

L'assegnatario risponderà degli eventuali danni causati, anche a terzi, dalla mancata esecuzione dei necessari interventi di ripristino e manutenzione.

L'aggiudicatario non potrà iniziare i lavori se non dopo aver ottenuto le autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia.

Tutte le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati, sono acquisite in proprietà dell'Ente dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Art. 41 – Concessioni di altra natura o titolo

In presenza di istanze di utilizzo/concessione in uso di immobili e/o aree comunali non disciplinate nel presente regolamento, occorre acquisire atto di indirizzo della Giunta Comunale a cui verrà data esecuzione con apposita Conferenza tra il Settore a cui fa capo il Servizio patrimonio immobiliare, il Settore Sviluppo e Governo del Territorio e il Settore Lavori Pubblici per i necessari adempimenti patrimoniali, tecnici e urbanistici.

CAPO V – CONCESSIONI/LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

Art. 42 – Concessione/locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici ai sensi dell'art.58 del D.L.n.112/2008 e ss.mm.ii

L'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come aggiunto dall'art. 1 comma 259 della L. n. 296/2006) e ss.mm.ii., nonché l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 recano la disciplina, rispettivamente, della "*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione*" e della "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*".

Ai sensi del richiamato art. 3 bis del D.L. n.351/2001 sono considerate forme di valorizzazione le concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, per un periodo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni.

In esecuzione di tale normativa il Comune di Altamura può assegnare in concessione o locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici, a titolo oneroso, gli immobili individuati nel piano delle valorizzazioni, come approvato dal Consiglio Comunale quale documento allegato al bilancio di previsione dell'Ente.

Ai sensi dell'art. 3 bis comma 7° del D.L. n.351/2001 è possibile individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti

competitivi.

Ai sensi dell'art. 58 comma 6° del D.L.133/2008 la procedura prevista dall'articolo 3 bis del decreto legge n.351/2001 per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni di proprietà comunale non destinati a finalità istituzionali suscettibili di alienazione e/o valorizzazione di cui all'art. 58 comma 1.

Art. 43 - Procedura per l'individuazione del concessionario/conduuttore e contenuto del contratto

L'individuazione del concessionario/conduuttore avviene mediante il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

La durata del rapporto contrattuale è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione; al termine della concessione/locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduuttore saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità.

Il canone della concessione/locazione è determinato, secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

L'immobile è concesso/locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo bene tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia ed urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, oltre agli oneri catastali, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario/conduuttore.

Il progetto definitivo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale, secondo le norme di legge.

CAPO VI - ASSEGNAZIONE IMMOBILI COMUNALI PER ATTIVITA' NON AVENTI SCOPO DI LUCRO

Art. 44 - Locazioni/concessioni di immobili comunali per attività non aventi scopo di lucro

Al fine di valorizzare e sostenere le libere forme associative che possano concorrere alla cura degli interessi pubblici ed a promuovere lo sviluppo della comunità locale, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la concessione in comodato o a canone agevolato di beni immobili comunali, non utilizzati a fini istituzionali, in favore di associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, onlus, enti, fondazioni e associazioni senza scopo di lucro, ai sensi dell'art. 4 del Codice del Terzo Settore (Dlgs n.117/2017), per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, ai sensi dell'art. 71 comma 2° del dlgs. n.117/2017.

Le suddette associazioni dovranno avere i suddetti requisiti:

- Sede e attività ad Altamura;
- Iscrizione all'Albo Comunale delle associazioni previste dall'art. 53 dello Statuto Comunale.

Art. 45 - Criteri per l'assegnazione di locali

Gli immobili da destinarsi per finalità non aventi scopo di lucro vengono individuati preventivamente a cura della Giunta Comunale, che procederà ad individuare l'associazione concessionaria/conduttrice mediante avviso pubblico.

Il Settore competente per materia provvede alla redazione dell'avviso, che deve contenere tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati.

L'avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Altamura e sull'Albo pretorio on line e ne sarà data altresì pubblicità nelle forme di volta in volta ritenute più idonee.

L'avviso definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione.

La concessione è subordinata alla presentazione di apposito progetto di utilizzo/piano operativo, che il soggetto intende svolgere nei locali comunali, in particolare:

- a) grado di utilità sociale e rilevanza per l'interesse pubblico dell'attività da svolgere (es. offerta di attività gratuite alla popolazione);
- b) possibilità dei cittadini e del Comune di conoscere e fruire dei servizi offerti (es: attività di promozione, informazione della cittadinanza, ecc.);
- c) ampiezza dei fruitori dell'attività;
- d) esperienza maturata dal richiedente in attività simili a quelle indicate nel progetto per l'utilizzo dell'immobile con il Comune o altre amministrazioni ed eventualmente con quali risultati;
- e) ambito in cui viene a ricadere l'attività del soggetto richiedente;
- f) quantificazione dei costi del servizio.

Le istanze dei soggetti partecipanti devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto.

Art. 46 - Determinazione del canone agevolato

Per le concessioni/locazioni in favore delle suddette associazioni sarà possibile applicare un canone agevolato con abbattimento fino al 100%, ai sensi dell'art. 105 del vigente Statuto Comunale che qui di seguito si riporta:

1. *L'utilizzo dei beni patrimoniali è disciplinata dall'art. 105 dello Statuto Comunale.*
2. *I beni patrimoniali non utilizzati dal Comune per lo svolgimento dei compiti di istituto possono essere dati in locazione a norma di legge.*
3. *E' vietata ogni forma di locazione gratuita o a canone ridotto, salvo che si tratti di:*
 - a. *consentire l'istituzione ovvero assicurare il mantenimento di un servizio non altrimenti erogabile dal Comune;*
 - b. *il conduttore sia un ente e/o associazione senza finalità di lucro, non obbligato a prestare il suo servizio;*
 - c. *il servizio espletato o da espletare sia rispondente a evidenti e riconoscibili esigenze di utilità sociale per la Comunità amministrata.*
4. *Le circostanze di cui sopra devono ricorrere congiuntamente e sono apprezzate dalla Giunta Comunale che, con atto deliberativo, dispone la gratuità della locazione ovvero la misura della riduzione del canone dovuto.*
5. *Le somme provenienti dall'alienazione di beni, da lasciti, donazioni, riscossioni di crediti o, comunque, da cespiti da investire a patrimonio, debbono essere impiegate in titoli nominativi dello stato o nell'estinzione di passività onerose e nel miglioramento del patrimonio o nella realizzazione di opere pubbliche.*

Rientrano nella fattispecie di cui al punto b) dell'art. 105 dello Statuto comunale gli enti del terzo settore, di

cui all'art. 4 del Dlgs. n.117/2017 (associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, onlus, enti, fondazioni e associazioni riconosciute e non riconosciute senza scopo di lucro ecc.).

Rientrano nelle fattispecie di cui ai punti a) e c) dell'art. 105 dello Statuto comunale i soggetti di cui al comma precedente che svolgano le attività/servizi rientranti nelle seguenti tipologie, in particolare:

- a) Attività di assistenza sociale, socio- assistenziale;
- b) Attività sanitaria e socio-sanitarie;
- c) Attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- d) Attività di protezione civile;
- e) Attività socio-educative, di istruzione e di formazione universitaria e post universitaria;
- f) Attività umanitarie, volontariato sociale, integrazione sociale dei migranti;
- g) Attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani e civili e di integrazione socio-culturale;
- h) Attività culturali, artistiche, ricreative, scientifiche di particolare interesse sociale, di tutela e valorizzazione dei beni culturali;
- i) Attività promozionali nel campo sportivo;
- j) Attività di integrazione comunitaria ed extracomunitaria;
- k) Attività di solidarietà, beneficenza, servizi a sostegno di persone svantaggiate e cooperazione internazionale;
- l) Altre attività di rilevanza sociale che saranno valutate dall'Amministrazione Comunale.

La Giunta Comunale valuterà l'effettiva sussistenza congiunta di tutte le condizioni sopra elencate ai fini dell'applicazione di un canone di concessione/locazione agevolato, nonché la percentuale di abbattimento da applicare rispetto al canone stimato, valutando i servizi resi a favore della comunità.

Sono a carico del concessionario/conduttore i costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti gli oneri fiscali, le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal concessionario ai soggetti erogatori. Qualora l'attivazione diretta non sia possibile, il concessionario dovrà impegnarsi a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione Comunale, previa quantificazione fatta dagli uffici competenti.

Art. 47 - Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto

L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune alla fine di ogni anno apposita relazione sulle attività svolte e su quelle programmate, anche con riferimento alle spese sostenute.

Capo VII – PARTECIPAZIONE PUBBLICA ALLA GESTIONE DEI BENI COMUNALI

Art. 48 - Forme di partecipazione della cittadinanza alla gestione patrimoniale

Le forme di partecipazione pubblica, di concertazione e di collaborazione con la cittadinanza per l'utilizzo, la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani, su iniziativa dei cittadini o su sollecitazione dell'Amministrazione stessa, sono disciplinate dal Regolamento per la collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani.²

Art. 49 – Beni culturali

Saranno consentite, ai sensi dell'art. 71 comma 2° del d.lgs. n. 117/2017, forme di concessione a canone agevolato in favore di enti del Terzo Settore dei beni culturali presenti sul territorio comunale, che

² Emendamento C approvato dal Consiglio Comunale del 5 aprile 2022.

richiedono interventi di restauro, ai fini della loro riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario.

La concessione d'uso sarà finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

Dal canone di concessione verranno detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

Sarà altresì consentito attivare forme speciali di partenariato con enti del terzo settore ai sensi dell'art. 89 del dlgs.n.117/2017 per la valorizzazione di beni immobili culturali comunali.

TITOLO IV - ACQUISTO E LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA

Art. 50– Disciplina e procedura per l'acquisto di immobile privato

Fermo restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate, il Comune di Altamura può acquistare immobili di proprietà privata, necessari per le finalità istituzionali dell'Ente.

La procedura per l'acquisto dell'immobile dovrà essere di norma ad evidenza pubblica a cura dei Settori competenti per materia, che potranno in essere tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti alla medesima. Sarà possibile procedere a trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta o non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica.

La procedura per l'acquisto, qualora non prevista negli atti di programmazione dell'Ente, sarà preceduta da apposita deliberazione di Consiglio comunale che ne indichi le linee di indirizzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il prezzo richiesto per la compravendita sarà sottoposto a giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Art. 51 – Disciplina e procedura per la locazione di immobile privato

Fermo restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate e in materia di *spending review*, il Comune di Altamura, ove ritenuto necessario, può assumere in locazione immobili di proprietà privata, necessari per le finalità istituzionali dell'Ente, previa pubblicazione di apposito avviso, nel quale saranno contenute le richieste dell'Amministrazione Comunale in relazione all'immobile.

L'offerta destinataria della proposta di aggiudicazione sarà valutata e sottoposta a giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Art. 52 - Definizione rapporti pregressi con soggetti istituzionali

I rapporti relativi all'utilizzo da parte di Enti territoriali, Università, Azienda Sanitaria ed altri soggetti istituzionali di immobili comunali, non regolati contrattualmente ed antecedenti l'entrata in vigore del presente Regolamento sono regolarizzati, previa apposita Deliberazione di competenza della Giunta comunale, mediante specifici accordi, aventi carattere ricognitorio e di definizione dei conseguenti rapporti tra le parti.

Art. 53 – Alloggi di servizio

E' alloggio di servizio l'unità immobiliare o la porzione destinata ad abitazione di dipendente pubblico preposto al servizio di custodia e vigilanza. Il fruitore dell'alloggio di servizio è tenuto al rimborso delle spese per consumi comprese quelle afferenti le parti comuni. La manutenzione ordinaria degli alloggi di servizio compete al dipendente che ne usufruisce.

Il dipendente comunale, fruitore dell'alloggio di servizio, deve consegnare entro 1 mese dalla data di cessazione del servizio (trasferimento, dimissioni, quiescenza) l'alloggio stesso, libero da persone e cose.

Nel caso in cui la cessazione dal servizio avvenga per morte del dipendente, gli eredi dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro tre mesi dalla data del decesso.

Il consegnatario del bene comunicherà per iscritto al Servizio Patrimonio il trasferimento o la cessazione dal servizio dei dipendenti fruitori dell'alloggio di servizio.

TITOLO V - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE O ALTRI DIRITTI REALI IN FAVORE DI TERZI SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

Art. 54 - Diritto di superficie su aree comunali

L'Amministrazione Comunale intende regolamentare l'attribuzione in diritto di superficie delle aree classificate dallo strumento urbanistico a servizi di interesse collettivo o ad attrezzature generali, acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e non utilizzate, per la realizzazione di servizi di interesse sociale non aventi finalità di lucro.

Dette aree, qualora non siano destinate diversamente, potranno essere assegnate in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale, previa sottoscrizione di apposita convenzione, per realizzare interventi volti alla costruzione e alla gestione di impianti, strutture e centri di servizio, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi, che siano di interesse della cittadinanza e che si qualificano come interventi utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi della città a carattere sociale, in conformità alle indicazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 55 - Organi competenti

Compete al Consiglio Comunale fissare gli indirizzi e le modalità per l'assegnazione delle aree in diritto di superficie, approvare i rinnovi, nonché l'estinzione anticipata del diritto di superficie o eventuali modifiche, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni di cui al presente Regolamento.

Rientra nelle competenze della Giunta dare esecuzione alle decisioni del Consiglio Comunale.

Art. 56 – Destinazione delle aree

Può essere costituito il diritto di superficie su aree comunali non utilizzate dall'Ente a favore di Enti pubblici, Enti gestori di pubblici servizi o soggetti privati che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché il superficiario si impegni a realizzare e gestire strutture e impianti destinate ad attività di interesse pubblico e collettivo a carattere sociale, utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi per la Città, assumendo impegni specifici in ordine all'uso pubblico degli impianti e dei servizi e dichiarando di non utilizzare le strutture per finalità lucrative.

Art. 57 - Presentazione di domande di assegnazione di aree in diritto di superficie

I soggetti di cui all'articolo precedente possono presentare domanda al Comune per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie di aree destinate a servizi di interesse collettivo o ad attrezzature a carattere sociale.

La domanda deve contenere un'illustrazione delle finalità e degli obiettivi che si intendono perseguire, dei programmi di attività e dei relativi destinatari, dei progetti di investimento da sviluppare; nella domanda dovranno essere specificate le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le caratteristiche edilizie delle costruzioni da realizzare, i costi di investimento e le relative modalità di finanziamento.

Le domande corredate degli eventuali allegati dovranno essere presentate in carta semplice presso il Servizio Patrimonio urbano.

Spetta al Consiglio Comunale approvare l'assegnazione delle aree in diritto di superficie e lo schema di convenzione che disciplina oneri e vincoli a carico del superficiario.

Il Servizio competente, acquisiti i pareri degli altri Settori coinvolti, verifica, sulla base della documentazione presentata, la fattibilità del progetto proposto; in caso di carenza documentale o non sufficiente specificazione degli elementi descritti, può chiedere al soggetto di completare la domanda ed eventualmente di integrare i documenti.

La domanda presentata non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che può rigettarla, dandone comunicazione scritta al richiedente.

Qualora, invece, si ritenga la domanda presentata di interesse pubblico e meritevole di accoglimento, si sottopone l'istanza all'attenzione del Consiglio Comunale per la necessaria autorizzazione con apposita deliberazione.

Art. 58 - Durata e vincoli nell'uso e nella disponibilità dell'area

L'assegnazione delle aree in diritto di superficie si perfeziona con la sottoscrizione di apposita Convenzione.

La Convenzione per la costituzione del diritto di superficie dovrà prevedere i seguenti elementi:

- La durata del diritto di superficie. La durata non potrà essere inferiore a 60 anni e superiore a 99, salvo motivate diverse determinazioni dell'organo deliberante legate alla peculiarità della richiesta.
- L'eventuale corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
- Alla scadenza della concessione, l'estinzione del diritto di superficie con conseguente acquisizione in proprietà da parte del Comune di tutte le opere realizzate dal soggetto concessionario del diritto di superficie, senza alcun onere a carico dell'Ente;
- La possibilità per il Superficiario di chiedere il rinnovo del diritto di superficie, secondo le norme del presente Regolamento;
- L'individuazione specifica dell'area di intervento e delle attività per le quali la stessa viene concessa, con conseguente specifico obbligo per il superficiario di vincolo di destinazione delle aree, fabbricati e impianti e della gestione degli stessi;
- Eventuali specifici vincoli a favore di determinati soggetti o categorie di persone, ed in particolare l'eventuale impegno da parte del Superficiario di mettere a disposizione le aree, gli impianti e le strutture per funzioni e finalità pubbliche accessibili alla collettività, nonché iniziative promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
- L'individuazione delle condizioni connesse alla gestione e manutenzione della costruzione;
- Impegno della parte concessionaria a rispettare il seguente cronoprogramma:
 - Presentazione della domanda di permesso a costruire entro il termine massimo di anni cinque dalla data di stipulazione della richiamata convenzione, previo conseguimento del titolo edilizio abilitativo. In mancanza la parte concedente procederà alla revoca ipso iure della presente concessione;
 - L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso a costruire;
 - L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori;
- La specificazione dei vincoli connessi alla realizzazione e alla manutenzione delle opere destinate a verde di uso pubblico e a parcheggi, piste ciclabili, pedonali e di ogni altro impianto o opera di urbanizzazione in conformità allo strumento urbanistico;
- Eventuale richiesta di garanzie;
- Il divieto di trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti,
- Le sanzioni nel caso di inadempimenti.

Nella Convenzione dovranno essere previste le conseguenze negoziali e le sanzioni nel caso in cui il Superficiario non adempia correttamente alle pattuizioni. In ogni caso il soggetto dovrà tempestivamente ripristinare ed eliminare ogni conseguenza derivante dal comportamento posto in essere in violazione al presente Regolamento nei termini assegnati dal Comune a mezzo di apposita diffida notificata a mezzo raccomandata. La sanzione dovrà essere commisurata all'ingiusto vantaggio tratto dal Superficiario in

relazione al comportamento o agli atti assunti in violazione alla Convenzione ed alle norme del presente Regolamento. Le eventuali ulteriori conseguenze sulla validità ed efficacia della Convenzione dovranno essere commisurate alla gravità dell'inadempimento e alla presenza di precedenti e reiterate ripetizioni nel tempo di violazioni agli obblighi convenzionali o previsti dal presente Regolamento.

Nella Convenzione, ove ricorra il caso, il Comune di Altamura potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo. La medesima disciplina trova applicazione nei casi in cui il Comune debba acquisire parte delle aree per la costituzione di servitù o per la realizzazione di opere pubbliche.

Sono consentite modifiche, mediante integrazioni di aree finitime, rettifiche di confini, scorpori o permutate di aree, in quanto resesi necessarie per meglio corrispondere alle esigenze gestionali e di sviluppo del superficiario o per ragioni di pubblico interesse, purché non siano rilevanti rispetto alla concessione originaria, previa autorizzazione della Giunta Comunale, a cui seguirà modifica delle convenzione.

Non comportano alcun incremento del corrispettivo gli incrementi dell'area data in diritto di superficie inferiori al 5%; negli altri casi si verificherà un aumento rapportato alla residua durata della Convenzione in essere.

Art. 59 - Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie

Il corrispettivo del diritto di superficie è determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio previa stipulazione di apposita convenzione.

Il Consiglio Comunale potrà prevedere un abbattimento fino al 100% da applicare sul corrispettivo del diritto di superficie nel caso in cui i soggetti beneficiari siano Parrocchie, Enti Ecclesiastici della Chiesa cattolica, Enti delle altre confessioni religiose, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, onlus, enti, fondazioni e associazioni senza scopo di lucro, ai sensi dell'art. 4 del Dlgs.n.117/2017 (Codice del Terzo Settore), per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, nonché altri Enti Pubblici.

Le spese per la definizione, sottoscrizione e registrazione della Convenzione e dell'atto di trasferimento sono poste a carico del superficiario.

Art. 60 - Scadenza, rinnovo del termine di scadenza del diritto di superficie

Non è consentito il rinnovo tacito della concessione, pertanto il rinnovo dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie, che comporta il protrarsi dell'assegnazione per un periodo uguale a quello originariamente previsto, sarà deliberato dal Consiglio Comunale e sarà oggetto di nuova convenzione.

Il Superficiario dovrà presentare una richiesta motivata, relativa ai nuovi progetti di gestione degli impianti e delle strutture e agli impegni che intende assumersi per il mantenimento e il miglioramento degli stessi, almeno un anno prima della scadenza.

L'Amministrazione potrà acconsentire al rinnovo, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'indefettibile esigenza di ritornare nel pieno possesso dell'area, o anche laddove sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del superficiario nell'esecuzione della convenzione.

Costituisce causa ostativa al rinnovo della concessione del diritto di superficie l'inadempimento, anche non altrimenti sanzionata, delle obbligazioni assunte con la convenzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni documentazione al concessionario ovvero ogni informazione ai fruitori dei servizi al fine di valutare l'opportunità di concedere il rinnovo.

Art. 61 - Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga

Nelle ipotesi di rinnovo il superficiario deve versare un corrispettivo determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

La non condivisione da parte del superficiario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo delle parti rispetto ad un elemento essenziale per il perfezionarsi del rinnovo.

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo e ogni altro onere inerente al perfezionamento e alla pubblicità dell'atto stesso sono poste a carico del superficiario.

Art. 62 - Cause di estinzione del diritto di superficie

Il diritto di superficie può estinguersi:

- a) Per scadenza del termine della concessione: alla scadenza naturale del termine della concessione tutte le strutture realizzate dal concessionario con i relativi impianti accessori, compresi gli arredi, passeranno nella piena ed esclusiva proprietà del Comune di Altamura;
- b) Per perimento della costruzione ad eccezione di quanto previsto al successivo articolo.

Il Comune di Altamura provvederà alla revoca della concessione, previo contraddittorio tra le parti, qualora venga accertato il sussistere di una delle seguenti fattispecie:

- 1) nel caso in cui il concessionario utilizzi l'area o le costruzioni per usi sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie e specificati nel presente atto;
- 2) nel caso in cui il concessionario sia incorso in ripetute violazioni di specifici obblighi previsti dal presente atto.

L'Amministrazione Comunale contesterà i fatti al concessionario assegnandogli un termine per presentare memorie.

Assunti gli atti di cui sopra, il concedente, qualora ritenga sussistere una delle fattispecie indicate, notificherà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno apposita diffida, assegnando un termine congruo per ripristinare la situazione legittima, con l'avvertenza che il mancato adempimento alla diffida comporterà la dichiarazione di revoca dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie.

Art. 63 - Perimento del bene

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione del diritto di superficie, si abbia perimento totale degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, la parte concessionaria deve comunicare al Comune, entro 6 (sei) mesi, dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili.

Nel caso di ricostruzione, il Comune fisserà i termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Trascorso il termine di sei mesi sopraindicati, senza che la parte concessionaria abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

TITOLO VI -- CONCESSIONE AREE COMUNALI PER REALIZZAZIONE CABINE DISTRIBUZIONE ELETTRICA

Art. 64- Assegnazione aree comunali per realizzazione cabine distribuzione elettrica

In deroga alla procedura di evidenza pubblica prevista per l'assegnazione in concessione d'uso di immobili o aree comunali, sarà possibile procedere ad un'assegnazione diretta di aree comunali in favore del gestore della rete di distribuzione energia elettrica per la realizzazione e installazione di cabine di trasformazione elettrica, su espressa richiesta formale del soggetto gestore.

Al fine di dar seguito alle suddette istanze viene convocata, a cura dell'ufficio destinatario delle stesse, apposita Conferenza alla quale prenderanno parte il Servizio Infrastrutture del Settore Lavori pubblici, il Servizio Urbanistica del Settore Sviluppo e Governo del Territorio e il Servizio Patrimonio immobiliare; in sede di Conferenza si procederà a:

- Verificare preliminarmente che l'intervento rivesta carattere di interesse pubblico;
- Individuare l'area/aree di proprietà comunale da destinare alla realizzazione di cabine di trasformazione. Il Settore Sviluppo e Governo del Territorio - Servizio Urbanistica dovrà verificare e attestare formalmente, nel caso di piani di lottizzazione, l'esistenza delle aree a standard in esubero rispetto ai minimi inderogabili stabiliti per norma e quantificare le aree in esubero per il piano di lottizzazione di cui trattasi.

All'esito positivo delle suddette verifiche la Giunta Comunale procederà ad autorizzare la concessione in uso di lunga durata a titolo oneroso dell'area comunale con apposita deliberazione che riporti il parere di regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Patrimonio e del Settore LL.PP.; la Giunta comunale contestualmente approverà lo schema di convenzione, con spese e oneri interamente a carico della parte concessionaria.

Il canone di concessione sarà determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

TITOLO VII - ELIMINAZIONE USO PUBBLICO SU STRADA VICINALE AD USO PUBBLICO

Art. 65 - Strade vicinali ad uso pubblico – Eliminazione di uso pubblico

Sono strade vicinali di uso pubblico quelle che non sono inserite negli appositi elenchi delle strade comunali dell'Ente, approvati con decreti del presidente della G.R. n.215 del 27/04/1984 e n.1061 del 21/12/1993 e decreto del Dirigente del Settore LL.PP. della Regione Puglia n.233 del 17/12/1998 e che dalla consultazione delle mappe catastali, dei vecchi registri delle strade vicinali in possesso del Servizio Strade dell'Ente e da accertamenti d'ufficio risultino iscritte quali strade vicinali di uso pubblico.

La "*declassificazione/eliminazione*" dell'uso pubblico di una strada comporta che la stessa venga sottratta alla disciplina del Codice della Strada approvato con d. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e sia da considerarsi strada privata ad uso privato nell'esclusiva utilità personale dei proprietari e non più di un'intera collettività territoriale.

L'eliminazione dell'uso pubblico su strada vicinale viene disposta con deliberazione di Giunta Comunale su proposta del Servizio Patrimonio urbano o Servizio patrimonio rurale, a seconda che si tratti di strada vicinale urbana o rurale. La declassificazione di una strada vicinale di uso pubblico può avvenire d'ufficio o su istanza motivata di tutti i proprietari dei terreni frontisti che esprimano il loro assenso, con espressa indicazione delle motivazioni per le quali si chiede il declassamento.

Il declassamento potrà essere concesso solo sulla base del fondamentale presupposto dell'effettiva assenza di uso pubblico o della inutilità di fatto del pubblico uso, attestato dal competente ufficio viabilità del Settore LL.PP.

Nel caso di declassificazione le strade interessate divengono strade private o interpoderali di proprietà ed uso esclusivo dei comproprietari frontisti, con esclusione di qualsiasi forma di uso pubblico.

Il relativo corrispettivo per la declassificazione sarà determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

Tutti i conseguenti adempimenti di aggiornamento catastale saranno a carico dei soggetti richiedenti la classificazione/declassificazione.

TITOLO VIII – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI IN FAVORE DI TERZI

Art.66- Diritti reali in favore di terzi-

L'Amministrazione può costituire a titolo oneroso, salvo diverse motivate determinazioni dell'organo deliberante, in favore di terzi, su istanza di parte, diritti reali su aree di proprietà comunale.

Ove trattasi di diritti reali che comportino una significativa e perdurante limitazione del pieno godimento del bene comunale da parte dell'Ente, la concessione sarà autorizzata con apposita deliberazione di Consiglio Comunale unitamente all'approvazione dello schema di contratto.

Per perdurante limitazione si intende la concessione del diritto reale per un periodo pari o superiore a trenta anni.

Ove trattasi di diritti reali che non comportino una significativa e perdurante limitazione del pieno godimento del bene comunale da parte dell'Ente - di durata inferiore a trenta anni- la concessione sarà autorizzata con apposita deliberazione di Giunta Comunale, unitamente all'approvazione dello schema di contratto.

Costituisce eccezione la concessione del diritto di superficie su aree comunali, la cui competenza spetta al Consiglio Comunale indipendentemente dalla durata della concessione.

Il corrispettivo per la costituzione di diritti reali in favore di terzi sarà determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione.

PARTE SECONDA: BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

Art. 67 - Oggetto

La presente parte disciplina le procedure, le modalità, i criteri e le condizioni per la destinazione e l'utilizzo dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata, in conformità alle finalità di cui al vigente Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione (D.lgs. n. 159 del 6.9.2011).

Si pone altresì l'obiettivo di realizzare il pieno utilizzo dei beni confiscati e trasferiti al patrimonio comunale, affinché vengano utilizzati per i seguenti usi e fini:

- Uso istituzionale;
- Uso socio-abitativo;
- Fini sociali;
- Fini locativi.

Art. 68 - Formazione e pubblicazione elenco beni trasferiti al comune

Sul portale del Comune di Altamura nella Sezione Amministrazione Trasparente – Beni confiscati alla criminalità organizzata è possibile consultare l'elenco dei beni confiscati alla mafia, che deve essere costantemente aggiornato. Per ciascuno di essi sono indicate le informazioni concernenti il bene (consistenza, destinazione) e l'ente gestore (dati identificativi del concessionario, estremi, oggetto e durata dell'atto di concessione), ove individuato. L'elenco è aggiornato, a cura del Servizio Patrimonio immobiliare, ogni qualvolta intervengono delle modifiche di qualsiasi genere, previa comunicazione degli uffici competenti per materia che gestiscono i beni.

Il Comune, qualora non utilizzi i beni per fini istituzionali, provvede tempestivamente all'emanazione di apposito bando per l'assegnazione dei nuovi immobili inseriti nell'elenco e per quelli resisi disponibili per scadenza delle convenzioni o per qualsiasi altro motivo.

Art. 69 - Attribuzione delle competenze gestionali

È attribuita a ciascun Settore competente per materia in base alla destinazione attribuita al bene con il decreto di trasferimento dell'Agenzia Nazionale per i beni confiscati alla criminalità organizzata, la competenza ad emettere gli atti gestionali relativi al bene (a titolo esemplificativo avvisi pubblici per l'individuazione del soggetto gestore, rilascio autorizzazioni o concessioni per l'utilizzo degli immobili compatibile con le finalità indicate nel decreto di trasferimento, stipulazione del contratto di affidamento del bene, ecc.).

Art. 70 – Manifestazione di interesse ai fini della destinazione

Prima che i beni vengano trasferiti al patrimonio del Comune, la Giunta Comunale con propria deliberazione esprime la manifestazione di interesse all'acquisizione al patrimonio comunale del bene confiscato, individuando la destinazione da proporre dei beni sequestrati e/o confiscati alla criminalità organizzata. Tale manifestazione d'interesse sarà debitamente comunicata all'Agenzia Nazionale per i beni confiscati alla criminalità organizzata nelle forme richieste.

Alla notifica del decreto di trasferimento al patrimonio dell'Ente da parte dell'Agenzia Nazionale per i beni confiscati, ai sensi dell'art. 48 del Dlg. n.159/2011, seguirà deliberazione di Consiglio comunale di presa d'atto dell'avvenuto trasferimento al patrimonio comunale, nonché gli adempimenti e le formalità necessarie per la completa acquisizione del bene (trascrizione, voltura catastale, ecc).

L'aggiornamento dell'elenco dei beni confiscati alla criminalità organizzata e la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, nonché il conseguente aggiornamento dell'inventario del patrimonio comunale avverrà a cura del Servizio Patrimonio immobiliare di questo Ente.

Il Settore competente per materia, secondo le finalità previste nella delibera di Giunta ed espressamente indicate nel decreto di trasferimento dell'Agenzia, provvede all'indizione di procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione degli assegnatari.

Art. 71 - Uso istituzionale

Gli immobili destinati ad uso istituzionale verranno assegnati ai Settori che ne faranno richiesta, affinché vengano utilizzati come sede istituzionale o per destinarli ad attività che gli Uffici comunali perseguono istituzionalmente e direttamente in ambito sociale, culturale, dell'istruzione, ambientale e, comunque, con una ricaduta diretta sul territorio.

Art. 72 - Uso socio-abitativo

Gli immobili destinati ad uso socio-abitativo verranno consegnati al Settore competente per materia e saranno gestiti per far fronte a situazioni di emergenza socio-abitativa, mediante locazione/assegnazione in favore di soggetti in particolare condizione di disagio economico e sociale.

I soggetti assegnatari saranno individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.

In via di prima applicazione e transitoria l'Ente potrà utilizzare- ai fini della concessione in locazione-le graduatorie già esistenti relative agli alloggi E.R.P. - Edilizia Residenziale Popolare-. Il canone di locazione sarà determinato ai sensi dell'art. 24.³

Art. 73 - Fini sociali

Gli immobili destinati ad uso sociale non abitativo verranno consegnati ai Settori competenti per materia per essere destinati, previa procedura ad evidenza pubblica, ad attività sociali a servizio del territorio, al fine di attuare politiche di promozione sociale, culturale, ambientale, della legalità e della sicurezza, creando opportunità di sviluppo e di lavoro, per combattere il disagio sociale, l'emarginazione e la disoccupazione.

Verranno pertanto concessi a titolo gratuito nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento, sulla base di apposita convenzione, ai soggetti appartenenti alle categorie individuate dall'art. 48 comma 3 lett. c) del d. Lgs. 6.09.2011, n. 159 e, precisamente, a comunità, anche giovanili, enti, associazioni maggiormente rappresentative degli enti locali, organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991 n. 266, cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991 n. 381, o comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990 n. 309, nonché associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986 n. 349, ad altre tipologie di cooperative purché a mutualità prevalente, fermo restando il requisito della mancanza dello scopo di lucro, e successive modificazioni.

I beni pertanto non potranno essere utilizzati come mera sede sociale di un'associazione, enti e cooperative sociali, dovendosi in essi altresì svolgere una attività a servizio del territorio.

Art. 74 - Modalità' di assegnazione

Il Servizio competente per materia in base alla destinazione del bene curerà la predisposizione di un avviso pubblico. Il bene può essere assegnato nella sua interezza ad un singolo concessionario o a più concessionari per parti distinte o, anche, in forma congiunta.

L'avviso contiene ogni elemento utile per l'identificazione del bene, le modalità e termini di presentazione della domanda, i criteri e i parametri di valutazione per la assegnazione e la durata della concessione.

³ Emendamento D approvato dal Consiglio Comunale del 5 aprile 2022.

La domanda dovrà contenere i seguenti documenti, oltre ad eventuali altri aggiuntivi richiesti in base alla natura del bene da assegnare o, comunque, indicati nel bando:

- a) Scheda anagrafica;
- b) Dichiarazione attestante l'assenza di cause di incapacità a contrarre con la P.A. ;
- c) Per le cooperative sociali ed i loro consorzi;
 - Iscrizione alla Camera di Commercio;
 - Iscrizione al Registro regionale delle cooperative;
- d) Per le organizzazioni di volontariato:
 - Iscrizione all'Albo regionale
- e) Per le altre ONLUS:
 - Iscrizione all'anagrafe nazionale delle ONLUS;
- f) Per le associazioni di promozione sociale:
 - Iscrizione all'Albo regionale
- g) Relazione descrittiva delle attività svolte;
- h) Elenco della compagine sociale;
- i) Progetto di fattibilità con indicazione del bene che si intende utilizzare ed esposizione dettagliata delle attività e dei servizi che si intendono realizzare;

Per tutti:

- a) Relazione sulle attività svolte negli ultimi tre anni;
- b) Relazione delle attività sociali che si intendono svolgere presso l'immobile richiesto rispetto ai bisogni del territorio;
- c) Soggetti coinvolti nell'iniziativa e soggetti destinatari delle attività;
- d) Rilevanza sociale delle iniziative/attività proposte.

Il bando deve prevedere una procedura comparativa basata su indicatori predeterminati e/o punteggi da attribuire alle istanze ed ai progetti e nello stesso tempo definire in forma compiuta, nell'ambito della finalità delineata, l'attività che si intende promuovere.

L'istanza, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente e indirizzata al Comune di Altamura, dovrà essere corredata dal progetto che il soggetto interessato intende realizzare presso il bene richiesto e dovrà contenere quanto specificato nell'avviso Pubblico.

Il competente ufficio dell'Amministrazione Comunale provvederà ad istruire le istanze pervenute nei termini indicati nell'avviso esaurita, nel termine sopra indicato, l'istruttoria e la valutazione, ove positiva per almeno una delle richieste pervenute, formula la relativa graduatoria utile all'assegnazione dando, viceversa, atto dell'eventuale non assegnabilità del bene, in caso di inidoneità di tutte le proposte; la graduatoria sarà approvata con determinazione dirigenziale.

Il Settore competente perfeziona ed acquisisce ogni atto e documento successivo necessario per l'assegnazione e la consegna effettiva del bene e redige il relativo verbale di consegna.

La concessione in uso a terzi avverrà mediante la stipula di un apposito contratto. Il bene è concesso in uso a titolo gratuito.

Indipendentemente dal tipo di attività che si dovrà svolgere sul bene assegnato, saranno previsti a carico dell'assegnatario i seguenti obblighi:

- Obbligo dell'utilizzo, esclusivamente, per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale, per cui è vietato l'utilizzo del bene per scopi diversi;
- Obbligo di non mutare l'attività e le finalità del progetto per il quale il bene è stato concesso;
- Obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- L'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare

sull'immobile e per responsabilità civile, salvo che nel caso di assegnazione dell'immobile per finalità abitative;

- L'accollo degli oneri e delle spese per la manutenzione ordinaria;
- L'onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione dei locali, nonché gli eventuali oneri condominiali;
- L'obbligo di trasmettere, annualmente, all'Ente, una relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti e la rispondenza tra l'attività espletata e quella dichiarata nella finalità e specificata nell'avviso ;
- L'obbligo di esporre nei beni concessi n. 1 targa di dimensione cm 30 x cm 60 di metallo color bianco con scritta rossa sulla quale dovrà essere apposta, oltre allo stemma del Comune di Altamura in alto al centro, anche la seguente dicitura: " Bene, confiscato alla mafia, del patrimonio del Comune di Altamura e la denominazione del concessionario";
- L'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità, liberi da persone e da cose, salvo il deperimento d'uso senza nulla a pretendere in ordine alle migliorie apportate, anche in caso di revoca anticipata per qualsiasi causa.
- La violazione di anche uno degli obblighi di cui al presente articolo, comporta la decadenza dalla concessione.

Qualora nessuna domanda risulti pervenuta o nessuna risulti idonea, il Comune provvede a ripetere l'avviso, anche apportando eventuali modifiche ritenute opportune e necessarie, entro i 90 giorni successivi alla chiusura dell'istruttoria.

Art. 75 - Durata della concessione e rinnovo

La concessione per le finalità di cui all'art.73 avrà una durata stabilita nell'avviso e commisurata al progetto che deve realizzarsi ed all'impegno economico che lo stesso presuppone e comunque non inferiore a 3 anni e non superiore a 6 anni. Può essere rinnovata alla scadenza, ma solo in presenza di un esplicito atto di assenso dell'Amministrazione Comunale da esprimere mediante deliberazione di Giunta Comunale, escludendosi il rinnovo tacito.

Il concedente può revocare in qualsiasi momento la concessione per motivi di preminente interesse pubblico, previo avviso al concessionario da comunicarsi almeno tre mesi prima della data in cui la revoca deve avere effetto.

Art. 76 - Cessione del bene e del contratto

Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, l'utilizzo del bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo, il contratto di concessione del medesimo bene. E' fatto divieto assoluto di sublocare i beni assegnati per qualsivoglia finalità.

Art. 77 - Finalità lucrative

I beni che non possono essere assegnati né per uso istituzionale, né per emergenza abitativa, né per finalità sociali, verranno utilizzati dall'Ente per finalità di lucro e i relativi proventi dovranno essere reimpiegati esclusivamente per finalità sociali, in via prioritaria al patrimonio per la ristrutturazione dei beni confiscati destinati all'emergenza abitativa e a fini istituzionali ed in secondo luogo per le specifiche finalità sociali di anno in anno determinate dalla Giunta comunale in sede di approvazione del PEG, mediante istituzione di apposito capitolo di bilancio.

Il reimpiego per finalità sociali dei proventi derivanti dall'utilizzazione per finalità economiche sono soggetti a pubblicità nel sito Internet dell'Ente assegnatario.

Per le modalità di individuazione del soggetto locatore e per la disciplina del rapporto locativo si rinvia alle disposizioni del presente regolamento in materia.

Art. 78 – Cause di decadenza

La concessione, previa contestazione, sarà dichiarata decaduta:

- per inadempimento del concessionario, quando lo stesso contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contenute nella concessione;
- per mancato esercizio, quando il concessionario non utilizzi il bene per un anno;
- per il venir meno dei requisiti di idoneità nei seguenti casi:
 - a) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci, degli amministratori dell'Ente concessionario o dell'assegnatario dell'immobile, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che l'Ente concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
 - b) qualora il concessionario dovesse perdere, per qualsivoglia motivo, taluno dei requisiti che giustificano la concessione;
 - c) qualora il concessionario ceda a terzi, anche di fatto, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del concedente l'uso dell'immobile;
 - d) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il soggetto concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione. Si procederà alla revoca della concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico che giustificano un diverso utilizzo del bene concesso.

Il Settore che procede alla decadenza e/o alla revoca dovrà darne informazione al Servizio Patrimonio che provvederà ad aggiornare l'elenco dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata.

Art. 79 - Beni non utilizzabili

Per gli immobili che non possono essere assegnati né per uso istituzionale, né per emergenza abitativa, né per finalità sociali, né che possano essere dati in locazione per finalità di lucro, si procederà alla restituzione dei beni medesimi all'Agenzia Nazionale per i Beni Confiscati, attraverso delibera con la quale la Giunta Comunale chiede la retrocessione del bene.

Art. 80 - Rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si fa rinvio alle norme vigenti in materia.

PARTE TERZA - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI COMUNALI

TITOLO I – PIANO DELLE ALIENAZIONI

Art. 81 - Oggetto

Il presente titolo è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" e dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Il Comune provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di contratti pubblici desumibili dall'ordinamento giuridico, nazionale e comunitario.

Art. 82 – Beni alienabili

Sono alienabili, alle condizioni precisate nei successivi articoli:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio, riconosciuta con apposito atto consiliare;
- c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'alienazione dei beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'ente preposto.

Restano salvi i vincoli relativi all'alienazione di beni immobili d'interesse storico, artistico e culturale, dettati dal Codice dei beni culturali (D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni).

Art. 83 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Il Consiglio Comunale approva, ai sensi dell'art. 58 della L.133/2008 e ss.mm.ii., il piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni comunali non destinati a finalità istituzionali, suscettibili di alienazione, predisposto e adottato dalla Giunta Comunale, sulla base degli elenchi predisposti rispettivamente dal Servizio Patrimonio Urbano e dal Servizio Tutela del Patrimonio Rurale – Agricoltura – Catasto.

Il Piano delle alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune.

Fermo restando quanto già previsto, 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 piano delle alienazioni immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

Art. 84 - Effetti dell'inclusione nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

I beni inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari vengono classificati come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storica-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

L'inserimento dei beni nel piano delle alienazioni e valorizzazioni e la sua approvazione costituisce esplicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica, nel caso di beni precedentemente inseriti nel demanio/patrimonio indisponibile comunale.

I beni inclusi nel piano possono essere oggetto di:

- a) Alienazione;
- b) Concessione o locazione a privati, a titolo oneroso ai fini della riqualificazione e conversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art.3 bis del D.L. n.351/2001, richiamato dall'art. 58 del D.L.n.112/2008 convertito nella L.133/2008;
- c) Conferimento a fondi di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'art. 4 e ss. del d.l. 351/2001, convertito con modificazioni dalla l. 410/2001.
- d) Forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

Titolo II - PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

Art. 85 – Deliberazione consiliare del piano delle alienazioni/valorizzazioni

I beni immobili comunali da alienare o eventuali diritti reali esistenti su beni immobili comunali da alienare sono individuati mediante l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento motivato. Oggetto della vendita sono i beni patrimoniali di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza.

La deliberazione consiliare dovrà contenere:

- L'indicazione dei beni immobili che si prevede di alienare;
- Dati catastali e indicazione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- Il valore di massima dell'immobile risultante da apposita relazione tecnica di stima.

Nel Piano delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dai tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione, con riferimento ai valori correnti di mercato. Qualora beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica effettuata nell'anno in corso, il relativo valore potrà essere indicato nel piano delle alienazioni.

Al momento dell'attivazione delle procedure di gara per le alienazioni dei beni indicati in premessa si provvederà all'attualizzazione e/o rideterminazione del prezzo da porre a base di gara con apposite perizie di stima.

Art. 86 – Modalità di alienazione degli immobili

Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione tecnica di stima.

Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili interessati, che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

Art. 87 – Prezzo di vendita

Il prezzo definitivo di vendita dei beni immobili e dei diritti reali di godimento sui beni immobili comunali oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia tecnico estimativa a cura dei tecnici comunali o, in caso di particolare complessità, dall'Agenzia del Territorio, previa stipulazione di apposita convenzione, con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi medesime caratteristiche, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da alienare (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi).

Le eventuali permutate sono effettuate sulla base di perizia di stima e comunque con i medesimi criteri metodologici.

Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 24 mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possono incidere sul valore del bene e/o che venga confermata, con apposita relazione tecnica adeguatamente motivata, la precedente stima.

Art. 88 - Spese tecniche a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di vendita, si aggiungeranno le spese tecniche sostenute o eventualmente da sostenere, come il frazionamento, l'aggiornamento catastale, il costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria.

Saranno inoltre poste a carico dell'aggiudicatario le spese fiscali e notarili derivanti dall'atto di alienazione.

Art. 89 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Il Servizio competente accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione a norma di disposizioni di legge o se sussistano altre legittime cause di prelazione previste dal presente regolamento; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

E' riconosciuta come causa legittima di prelazione, fatto salvo quanto disposto da norme speciali per la fattispecie considerata, la conduzione dell'immobile al momento in cui sia posto in vendita, purché il soggetto utilizzatore sia in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.

L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento della procedura ad evidenza pubblica alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dalla comunicazione, inviata dall'Ente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, salvo diverse modalità espressamente stabilite dalla legge, si potrà procedere mediante sorteggio.

Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

Art. 90 – Procedure di alienazione

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127 del 1997 e degli artt. 3 e 97 della Costituzione sono assicurati, compatibilmente con i principi di buon andamento ed economicità dell'azione amministrativa, criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- d) permuta.

Art. 91– Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari relative al patrimonio urbano contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 73 del R.D. n.827/24.

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del Patrimonio urbano.

In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Altamura per un periodo di almeno quindici (15) giorni antecedenti la data fissata per l'asta e per comunicato stampa sintetico almeno su di un quotidiano a diffusione locale.

L'avviso deve indicare:

- a. la determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
- b. le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
- c. il bene/i immobile/i in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- d. le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i ;
- e. le modalità di aggiudicazione, e, nel caso, la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
- f. la cauzione;
- g. l'indicazione del responsabile del procedimento.

Del giorno e del luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte viene data tempestiva notizia sul sito Internet istituzionale dell'Ente, affinché chiunque interessato possa essere presente.

Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, si riunisce il Seggio di gara, costituito dal Dirigente del Settore competente per materia, e da due dipendenti in qualità di testimoni nonché dal segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammettere gli offerenti all'asta.

Il Presidente del seggio di gara procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dal prezzo a base d'asta.

Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore si procederà all'esperimento di miglioramento dell'offerta di cui all'art. 77 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo. Il Segretario verbalizzante redige apposito verbale di gara. L'alienazione del bene è sempre possibile anche in presenza di una sola offerta valida, purché di valore superiore o pari al prezzo posto a base d'asta.

Art. 92 – Modalità di presentazione delle offerte

La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo di raccomandata, o tramite consegna a mano presso il Protocollo generale del Comune di Altamura entro il termine fissato nell'avviso.

L'offerta, redatta in competente bollo, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente (nel caso di società i dati del legale rappresentante nonché gli estremi della società); se questi agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale; allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati;
- indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere, redatta in competente bollo; in caso di discordanza di indicazioni sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune;
- sottoscrizione dell'offerta in originale;
- dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienando;
- ricevuta del deposito cauzionale.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Art. 93 - Offerte non valide e aste deserte

Quando non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento, si compila un verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali vengono restituiti. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo a base d'asta del 10%. Nel caso in cui anche il secondo incanto vada deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario del 20%.

Nel periodo successivo all'espletamento di un'asta andata deserta, e prima dell'indizione di una nuova asta, qualora pervengano una o più richieste, l'Amministrazione può alienare il bene a trattativa privata, previo confronto tra gli eventuali più richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Art. 94 - Aggiudicazione

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

L'esito dell'alienazione si constata mediante verbale che, compilato e quindi firmato dai componenti del seggio di gara, attesta le operazioni svolte.

Nel verbale di aggiudicazione sono indicati:

- l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la procedura di esame delle offerte;
- le generalità di coloro che assistono alla vendita;
- il valore con il quale la vendita è stata dichiarata aperta;
- le generalità di ciascun offerente;
- il prezzo offerto da ciascun concorrente;
- l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio o per procura;
- l'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente del Settore competente.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue solo alla stipula del contratto, dopo l'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.

Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata, oltretutto dalla verifica del possesso dei requisiti, anche dall'esperimento della procedura per l'esercizio del diritto di prelazione.

Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.

Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i sessanta giorni entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.

Art. 95 - Garanzie e Fideiussioni

Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta, insieme con l'offerta scritta incondizionata in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 10% del prezzo fissato a base della vendita, da versare secondo i criteri che saranno stabiliti nel bando.

Art. 96 – Trattativa Privata

Si può procedere all'alienazione mediante trattativa privata in casi particolari, che devono essere adeguatamente motivati in ordine all'interesse pubblico che viene comunque perseguito e garantito, nelle seguenti ipotesi:

- a) fabbricati non autonomamente utilizzabili, interclusi in quanto non dotati di autonomo accesso o la cui situazione originaria di accesso sia variata nel tempo e risulta allo stato difficilmente ripristinabile, privi di servizi igienici e/o autonomi impianti tecnologici, la cui commerciabilità è, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, consistenza, caratteristiche ecc.), tecnicamente dimostrabili, limitata di fatto ad una cerchia ristretta di interessati (proprietari degli immobili confinanti/limitrofi), il cui valore massimo di stima sia inferiore ad euro 40.000,00 (quarantamila euro);

- b) relitti stradali urbani o aree urbane intercluse, il cui valore massimo di stima non superi a euro 5.000,00;
- c) autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o pertinenziale, il cui valore massimo di stima sia inferiore ad euro 40.000,00 (quarantamila euro);
- d) quando sia stata dichiarata deserta un'asta pubblica e, prima dell'indizione di una nuova asta, pervengano una o più richieste, o quando si abbia fondato motivo di ritenere che la gara, se ripetuta, vada ancora deserta;
- e) in favore di enti pubblici non economici, di organismi di diritto pubblico, come definiti all'art. 3, comma 1 lett. d) del dlgs. n.50/2016, di Società o Consorzi a partecipazione del Comune, di società o enti strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge, quando l'immobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;
- f) quando l'alienazione di aree sia richiesta per il completamento di comparti di piani urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso;
- g) nel caso di alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire per motivati fini istituzionali e/o di interesse pubblico;
- h) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di uno o altri soggetti comproprietari;
- i) in caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso e previo parere favorevole dell'Avvocatura Comunale.

La trattativa privata potrà essere attivata su istanza di parte o d'ufficio.

Art. 97 - Trattativa privata su istanza di parte

Nel caso pervenga proposta da parte di soggetti per l'acquisto di un immobile comunale urbano che rientri nelle fattispecie di cui al precedente art. 96, il Servizio Patrimonio urbano potrà pubblicare sul sito Internet istituzionale dell'Ente e sull'Albo pretorio on line un avviso informativo sulla proposta pervenuta, al fine di acquisire eventuali ulteriori manifestazioni d'interesse ad instaurare una trattativa privata con l'Amministrazione Comunale finalizzata all'acquisto del bene comunale; l'avviso sarà pubblicato per 15 giorni consecutivi sul sito internet istituzionale del Comune.

Ove pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse, si procederà ad inviare ai soggetti che hanno manifestato l'interesse all'acquisto dell'immobile comunale con raccomandata A.R. formale invito a presentare un'offerta.

Nel caso in cui l'interessato sia unico l'alienazione potrà avvenire a seguito di trattativa diretta con il medesimo, ad un prezzo non inferiore a quello indicato nella lettera d'invito.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni richiamate negli articoli precedenti, fatto salvo le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

Art. 98 - Trattativa privata su iniziativa d'ufficio

Nel caso in cui l'Ente decida di procedere all'alienazione di immobile comunale urbano in una delle fattispecie di cui all'articolo 96, il Servizio Patrimonio urbano, verificata preliminarmente la possibilità di alienare il bene e la sussistenza delle condizioni per procedere alla vendita tramite trattativa privata, inoltra ai soggetti proprietari delle aree o fabbricati limitrofi/confinanti, come identificati a seguito di accertamento catastale, lettera d'invito a presentare apposita proposta d'acquisto, dando contestuale informazione della procedura in corso con apposito avviso, da pubblicare sul sito Internet istituzionale del Comune di Altamura,

al fine di acquisire eventuali ulteriori offerte.

Ove pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse, si procederà ad inviare ai soggetti che hanno manifestato l'interesse all'acquisto dell'immobile comunale con raccomandata A.R. formale invito a presentare un'offerta.

L'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima posto a base delle offerte da presentare.

Nel caso in cui l'interessato sia unico l'alienazione potrà avvenire a seguito di trattativa diretta con il medesimo, ad un prezzo non inferiore a quello indicato nella lettera d'invito.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 99 - Trattativa privata diretta

Nelle fattispecie di cui ai punti e), f), g), h) ed i) del precedente art. 96 si procederà all'alienazione per trattativa privata diretta con il soggetto interessato, ad un prezzo non inferiore a quello indicato nella lettera d'invito.

Nei casi di cui ai punti a), b) e c) del precedente art. 96, ove il Servizio preposto abbia verificato, a seguito di appositi accertamenti catastali, che vi sia un unico fabbricato o area confinante/ limitrofo attraverso il quale è consentito l'accesso al bene comunale, inoltrerà al proprietario della area/fabbricato confinante/limitrofo apposita lettera d'invito a presentare proposta d'acquisto.

Potrà altresì utilizzarsi la trattativa privata diretta qualora, nel caso di cui all'art. 96 lett. d), sia pervenuta una sola richiesta.

L'alienazione non potrà avvenire ad un prezzo inferiore a quello indicato nella lettera d'invito.

Art. 100– Relitti stradali e aree urbane intercluse

Sono considerati relitti stradali qualsiasi tratto di strada comunale o di porzione di superficie stradale o pertinenziale che:

- non ha più le caratteristiche e l'interesse di pubblica viabilità;
- a seguito di lavori di modifica, rettifica, ampliamento, ammodernamento, di variante o della realizzazione di altro tracciato, non risulti più in esercizio e non costituisca pertinenza di esercizio né pertinenza di strada comunale e/o che non sia ritenuto utilizzabile per futuri interventi sulla strada medesima, come attestato dal Settore che cura la manutenzione e gestione della strada comunale interessata.

Ogni relitto stradale è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nel piano delle alienazione. I relitti stradali sono venduti in rapporto alla loro superficie.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune di Altamura rispetto agli immobili in vendita, che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

Prima di procedere alla adozione del provvedimento di alienazione, il relitto stradale, oggetto della richiesta, dovrà essere sdemanializzato e dunque trasferito nel patrimonio disponibile dell'Ente; l'inserimento nel piano delle alienazioni costituisce sdemanializzazione del bene.

Sono considerate aree urbane intercluse quelle aree la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa

delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

Art. 101 – Permuta

Quando concorrano speciali e comprovate circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con persone fisiche o giuridiche di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel piano delle alienazioni, deve essere preceduta da atto di indirizzo della Giunta Comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

Nel caso in cui il bene immobile comunale da alienarsi non sia compreso nel piano delle alienazioni, la permuta sarà autorizzata con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, il trasferimento dei beni deve essere preceduto da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.

Art. 102 – Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127 del 1997 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta o avviso informativo, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale sul sito istituzionale del Comune.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

Art. 103 - Procedimenti di alienazione

E' fatta salva la possibilità di affidare all'esterno le attività che attengono la procedura di alienazione, ove vi siano difficoltà intrinseche e obiettive connesse al procedimento o ai carichi di lavoro dell'ufficio competente, secondo le procedure vigenti per l'affidamento dei servizi.

Art. 104 – La stipulazione del contratto di vendita o permuta

L'aggiudicatario deve, preventivamente alla stipula del contratto di compravendita, effettuare il relativo versamento, fornendo quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale.

Ad avvenuto versamento l'aggiudicatario stipulerà il contratto di compravendita nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale e comunque entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'incameramento del deposito cauzionale e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

I contratti di alienazione saranno rogati dal Segretario Comunale, con spese interamente a carico dell'acquirente, o, eventualmente, da un Notaio scelto dall'acquirente, ove vi siano difficoltà intrinseche e obiettive connesse al contratto o ai carichi di lavoro dell'ufficio competente.

Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'acquirente.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Le disposizioni sul risarcimento mediante incameramento della cauzione per l'inadempienza si intendono accettate con la partecipazione all'asta/trattativa ed operano pertanto ipso iure, per patto espresso, senza necessità di preventiva costituzione in mora, né tantomeno di pronuncia giudiziale.

In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso in favore dell'Ente.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

Art. 105 – Divieto speciale di comprare

Si rimanda all'art. 1471 del Codice Civile, ed in particolare alle disposizioni che vietano di comprare agli amministratori e pubblici ufficiali.

Art. 106 - Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 107 - Norme finali

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti disciplinanti gli stessi istituti e provvedimenti, contenute nella legislazione comunitaria, statale e regionale, nonché agli altri regolamenti comunali .

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni contenute negli altri regolamenti comunali in contrasto con le presenti norme.

Tutti gli atti effettuati secondo i precedenti regolamenti non possono essere oggetto di riesame, in quanto le norme del presente regolamento non hanno efficacia retroattiva.

Sono espressamente esclusi dal presente regolamento:

- a) Beni del patrimonio rurale;
- b) affrancazione dei canoni di natura enfiteutica sulle terre di ex uso civico e dei canoni livellari;
- c) trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli relativi ai prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione;
- d) concessione impianti sportivi;
- e) fattispecie espressamente regolate dal Dlgs. n.50/2016 e ss.mm.ii..

Art. 108 - Rinvio dinamico

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applicano le nuove disposizioni normative in materia.

Art. 109 - Entrata in vigore

Il presente regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di 15 gg. dopo che la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva.

Art. 110 - Disposizioni transitorie

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili urbani di proprietà comunale in corso alla data di approvazione di questo Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.