



**Città di Fasano**

# **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30/07/2018

IL Presidente del Consiglio

F.to Avv. Vittorio Saponaro

Il Segretario Generale

F.to Dott. Alfredo Mignozzi



**Città di Fasano**

## **INDICE**

### **TITOLO I – PRINCIPI GENERALI**

- Art. 1 - Principi generali
- Art. 2 - Ambito di applicazione
- Art. 3 - Classificazione del patrimonio
- Art. 4 - Beni demaniali
- Art. 5 - Beni patrimoniali indisponibili
- Art. 6 - Beni patrimoniali disponibili
- Art. 7 - Assegnazione degli immobili ai fini del Piano Esecutivo di Gestione
- Art. 8 - Inventario dei beni immobili
- Art. 9 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili
- Art. 10 - Manutenzione dei beni immobili

### **TITOLO II – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI**

- Art. 11 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili
- Art. 12 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili
- Art. 13 - Atto di concessione
- Art. 14 - Determinazione del canone di concessione
- Art. 15 - Garanzie
- Art. 16 - Durata della concessione
- Art. 17 - Rinnovo
- Art. 18 - Decadenza e revoca
- Art. 19 - Diritto di recesso
- Art. 20 - Obblighi del concessionario
- Art. 21 - Interventi migliorativi autorizzati e relative spese sostenute dal concessionario
- Art. 22 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente
- Art. 23 - Concessioni temporanee e/occasional

### **TITOLO III – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

- Art. 24 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili
- Art. 25 - Determinazione del canone di locazione
- Art. 26 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti
- Art. 27 - Rinnovo del contratto
- Art. 28 - Risoluzione e recesso
- Art. 29 - Comodato
- Art. 30 – Garanzie



## **Città di Fasano**

Art. 31 - Scelta del contraente

### **TITOLO IV – ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI**

Art. 32 - Programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni

Art. 33 - Alienazione e valorizzazione di beni non compresi nel relativo Piano

Art. 34 - Cessazione della destinazione pubblica del bene

Art. 35 - Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

Art. 36 - Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

Art. 37 - Prezzo di vendita

Art. 38 - Procedure di vendita

Art. 39 - Asta Pubblica

Art. 40 - Asta pubblica – Procedimento

Art. 41 - Aste deserte

Art. 42 - Garanzie e Cauzione

Art. 43 - Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Art. 44 - Trattativa Privata Diretta

Art. 45 - Permuta

Art. 46 - Prelazione o beni vincolati

Art. 47 - Pubblicità

Art. 48 - Norma finale

Art. 49 - Concessioni di valorizzazione

### **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

Art. 50 - Disciplina dei rapporti in corso



## Città di Fasano

### TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

#### Art. 1 - Principi generali

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D. Lgs. n. 267/2000, il Comune di Fasano intende disciplinare la gestione, le alienazioni e le valorizzazioni del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.
3. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
4. Gli immobili di proprietà comunale verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente regolamento.
7. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008, ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare.
8. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
9. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente.



## Città di Fasano

10. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio comunale

### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione degli immobili, demaniali e patrimoniali, di proprietà del Comune di Fasano, ad esclusione delle seguenti categorie di beni:

- immobili facenti parte del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 1 della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 ("Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");
- aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare;
- immobili il cui utilizzo o la cui cessione risultino disciplinati da leggi speciali.

### **Art. 3 - Classificazione del patrimonio**

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune di Fasano sono classificati in base alla vigente normativa in:

- beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art.824 del Codice Civile;
- beni patrimoniali indisponibili;
- beni patrimoniali disponibili.

2. I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dal Servizio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento deliberativo adottato dalla Giunta Comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso.

Nella fattispecie, i beni demaniali accidentali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

### **Art. 4 - Beni demaniali**

1. I beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt.822, 823, 824 e 1145 del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano.

Sono, altresì, da considerarsi demaniali quei beni su cui gravano vincoli demaniali di uso civico o di natura enfiteutica ed i diritti reali su terre private gravate da canoni di natura enfiteutica (livelli). Queste terre sono sottoposte alla L. 16-6-1927, n.1766 e relativo regolamento R.D. 26- 2-1928, n.332 e alle leggi emanate dalla Regione Puglia.



## Città di Fasano

2. I beni di interesse storico ed artistico sono disciplinati da specifica normativa ed, in particolare, dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*). Inoltre, ai sensi della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, commi 303-305, tali beni possono essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnino a restaurarli ed a renderli fruibili da parte della collettività, con la possibilità di detrarre le spese sostenute per i lavori dal canone di concessione; in ogni caso, il concessionario viene individuato attraverso procedure ad evidenza pubblica.

### **Art. 5 - Beni patrimoniali indisponibili**

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Fasano i beni non soggetti a regime di demanio destinati comunque ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione.

2. Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo:

- i palazzi, e in genere gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, ivi comprese le sedi e i magazzini per servizi comunali;
- gli impianti sportivi;
- le sedi espositive e museali;
- gli edifici scolastici ivi comprese le palestre annesse;
- il teatro comunale.

3. Tali beni, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi, in base al Codice Civile e alle norme specifiche che li regolano.

4. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa.

### **Art. 6 - Beni patrimoniali disponibili**

1. I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico o in quella dei beni indisponibili e non sono pertanto destinati ai fini istituzionali del Comune.

2. Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, con le procedure previste nel titolo III del presente regolamento.

3. La Giunta può riservare, tra i beni immobili disponibili ad uso abitativo, alloggi a nuclei familiari in situazione di disagio socio-economico, previa specifica individuazione, determinando, a mezzo bando pubblico, i requisiti soggettivi per l'assegnazione degli stessi e i criteri generali per la determinazione del canone di assegnazione nel rispetto dei principi di trasparenza e correttezza dell'azione amministrativa.

### **Art. 7 - Assegnazione degli immobili ai fini del Piano Esecutivo di Gestione**

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi centri di responsabilità in sede di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione, quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali approvati con appositi atti dalla Giunta o dal Consiglio Comunale.



## Città di Fasano

2. Il Dirigente a cui viene assegnato in gestione il bene diventa così “Consegnatario” dello stesso ai sensi e per gli effetti delle norme di legge e del presente regolamento. Ogni Ufficio comunale che utilizzi per qualsiasi motivo un bene immobile in carenza di formali provvedimenti di consegna dovrà tempestivamente comunicarlo al Servizio Demanio e Patrimonio perché provveda ad integrare il PEG e/o proporre la corretta formale assegnazione, fornendone adeguata motivazione.

3. Al di fuori della formale assegnazione è vietato l'utilizzo e la gestione anche di fatto del patrimonio da parte di chiunque.

4. I Consegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi, ed eventualmente comunicando agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile e al suo uso. Per conservazione s'intende quel complesso di provvedimenti che garantiscono l'integrità dei beni immobili e che promuovono il controllo sulla loro idoneità ad essere destinati per un determinato uso; per regolare uso s'intende la promozione di quei provvedimenti in grado di tutelare giuridicamente ed economicamente l'immobile (compatibilità fra destinazioni ammesse ed effettivo uso, cauzioni, ecc..), di controllarne le attività svolte e di prevenirne eventuali comportamenti che potrebbero essere pregiudizievoli per il medesimo (polizze assicurative, riconsegna anticipata, divieti particolari, ecc...).

### **Art. 8 - Inventario dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà del Comune vengono inseriti nel registro di inventario.

2. L'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:

- il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
- i riferimenti catastali;
- la stima e/o la rendita catastale;
- i titoli di proprietà;
- la consistenza;
- l'uso o servizio speciale a cui sono destinati, nonché la durata di tale destinazione;
- l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
- la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo;
- l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- gli eventuali redditi;
- il centro di responsabilità cui l'immobile è assegnato;
- il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione, aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuiti delle quote annue di ammortamento;
- altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni.

### **Art. 9 - Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili**

1. Spettano al Servizio Patrimonio:



## Città di Fasano

- la tenuta generale dell'inventario dei beni immobili e dei rapporti giuridici attivi e passivi ad essi relativi e suscettibili di valutazione;
- la valorizzazione dei beni immobili definita al più probabile prezzo di mercato egli accertamenti catastali con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale competente o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati;
- l'aggiornamento e la registrazione annuale di tutte le variazioni patrimoniali;
- la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
- l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
- la gestione dell'archivio delle chiavi dei fabbricati di proprietà comunale non utilizzati.

2. Tutti gli atti e provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, devono essere trasmessi al Servizio Patrimonio per l'aggiornamento degli inventari.

### **Art. 10 - Manutenzione dei beni immobili**

1. Al fine del corretto mantenimento del patrimonio, per ogni tipologia di beni assegnati ai consegnatari devono essere quantificate, a cura dei servizi tecnici competenti, le risorse e le misure necessarie per la manutenzione ordinaria e la messa a norma degli edifici. L'Amministrazione tiene conto di tale proposta in sede di predisposizione del bilancio di previsione annuale e pluriennale.

2. I costi del mantenimento dei beni devono essere previsti preventivamente e indipendentemente dal soggetto che utilizza e/o che è responsabile della manutenzione stessa.

3. Qualora l'immobile sia utilizzato a qualsiasi titolo da terzi, gli interventi di manutenzione dovranno essere comunque autorizzati dal Servizio Patrimonio. In caso di interventi di straordinaria manutenzione o comunque a carico del Comune proprietario, l'importo dei lavori medesimi (preventivamente autorizzati dal Comune) può essere detratto dal canone di locazione e/o concessione, purché l'importo venga debitamente documentato.

## **TITOLO II – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI**

### **Art. 11 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili**

1. 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.

2. 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.



## Città di Fasano

3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

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

5. E' vietato all'Amministrazione concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento ad associazioni culturali, sportive, politiche, sindacali e ai privati in genere.

6. Per quanto concerne le terre gravate da vincoli demaniali di uso civico o di natura enfiteutica, l'assegnazione in uso a terzi è regolamentata dalla L. 16-6-1927, n.1766 e così come regolamentato dal R.D. 26-2-1928, n.332 e dalle leggi della Regione Puglia.

### **Art. 12 - Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili**

La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'articolo precedente 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. 13 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:

- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi del concessionario come definiti dall'art.20 del presente regolamento;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

2. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito) sono a carico del concessionario.

### **Art. 14 - Determinazione del canone di concessione**

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici tecnici comunali.

2. Nel caso in cui la concessione preveda l'obbligo del concessionario di effettuare, con spese a suo carico, lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile, preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale, sarà operato un abbattimento sull'importo del canone come sopra determinato, che tenga conto dell'investimento necessario alla realizzazione dei predetti lavori; in tal caso, la durata dell'affidamento sarà stabilita ai sensi del seguente art. 16, comma 2.



## Città di Fasano

3. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

4. Potranno essere ammesse riduzioni fino al 50% rispetto al canone di mercato per le seguenti categorie di soggetti:

- Enti Pubblici;
- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica, senza fini di lucro;
- Associazioni non riconosciute, di cui all'art.36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
- Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

5. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di protezione civile;
- attività di educazione;
- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- attività culturali o scientifiche;
- attività promozionali nel campo sportivo;
- attività religiosa.

6. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le sopra descritte attività, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

7. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione straordinaria (oltre ai costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali).

8. Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio e alle associazioni e organizzazioni di dipendenti dell'Ente. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

### **Art. 15 - Garanzie**

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici contenuti, la prestazione di una cauzione stabilita nella misura minima di



## Città di Fasano

due mensilità del canone. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- mediante garanzia fideiussoria, rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n.635;
- mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del D. Lgs. 209/2005. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art.1957 del codice civile.

3. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art.2051 c.c., una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre alla stipula del contratto, relativa polizza R.C..

### **Art.16 - Durata della concessione**

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di sei anni.
2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili.
3. In ogni caso qualora la durata della concessione superi i 9 anni, la concessione equivale ad atto di disposizione permanente ed è di competenza del Consiglio Comunale.

### **Art.17 - Rinnovo**

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.
2. Le concessioni possono essere rinnovate non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa 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;
  - della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.

### **Art. 18 - Decadenza e revoca**



## Città di Fasano

1. 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:

- mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
- riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
- mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto.

2. 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. 19 - Diritto di recesso**

1. 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.

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

### **Art. 20 - Obblighi del concessionario**

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

- l'obbligo di prestare la cauzione;
- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultime in caso di canone agevolato);
- il pagamento delle utenze;
- il pagamento delle spese di gestione;
- la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, ove necessario;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- il divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.

2. Il concessionario deve altresì garantire una 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. 21 - Interventi migliorativi autorizzati e relative spese sostenute dal concessionario**



## Città di Fasano

1. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione comunale.
2. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione.
3. Nel caso di revoca anticipata della concessione per cause non imputabili al concessionario si provvederà al riconoscimento dei costi sostenuti per interventi migliorativi autorizzati e non ancora ammortizzati.

### **Art. 22 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente**

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

### **Art. 23 - Concessioni temporanee e/occasionali**

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.
2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo determinato dalla Giunta Comunale.
3. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla-osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile per l'uso dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione comunale.
4. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

## **TITOLO III – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

### **Art. 24 - Forme giuridiche di affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili**

1. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile dalle altre leggi speciali che regolano tale materia quali, in particolare, la Legge 27 luglio 1978, n. 392 (*"Disciplina delle locazioni di immobili urbani"*) e la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (*"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"*). Per quanto riguarda il contratto di comodato si rinvia espressamente all'art.29 del presente regolamento.
2. L'Amministrazione, per mezzo del Servizio Patrimonio, effettua ogni anno una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne l'utilizzazione e comunque la corretta gestione secondo i principi generali contenuti nell'art.1 del presente regolamento.

### **Art. 25 - Determinazione del canone di locazione**



## Città di Fasano

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici del Settore Tecnico Governo del Territorio. I valori massimi e minimi sono calcolati con riferimento ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

2. Per l'individuazione dei principi e delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia espressamente a quanto stabilito all'art.14 del presente regolamento.

3. Per i beni destinati ad uso abitativo il canone può essere determinato in base al cosiddetto "canone concertato", cioè quello stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della Legge 431/1998 o comunque ad analoghe disposizioni di legge.

### **Art. 26 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti**

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Fasano, salvo quanto disposto dalla legge, è, di norma, pari a 6 (sei) anni in caso di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione e a 4 (quattro) anni in caso di immobili adibiti ad uso di abitazione.

2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.

3. In ogni caso qualora la durata del contratto superi i 9 anni, il contratto equivale ad atto di disposizione permanente ed è pertanto di competenza del Consiglio Comunale.

### **Art. 27- Rinnovo del contratto**

1. I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.

2. I contratti possono eventualmente essere rinnovati per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto locatario, previa 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 locazione;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

### **Art. 28 - Risoluzione e recesso**



## Città di Fasano

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o del diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. Il Servizio Patrimonio e comunque gli uffici assegnatari dei beni immobili ai sensi dell'art.7 del presente regolamento devono disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il Comune di Fasano può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

### **Art. 29 - Comodato**

1. Ove sussista un pubblico interesse, con deliberazione della Giunta Comunale, i beni patrimoniali disponibili possono essere affidati in comodato ad enti, associazioni, fondazioni, comitati, persone giuridiche per la tutela e la promozione di interessi generali riconosciuti dall'Amministrazione Comunale di interesse pubblico oppure strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali, per un periodo massimo di anni due.
2. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi.
3. In ogni caso, di norma, sono posti a carico dell'affidatario tutti gli oneri di ordinaria e di straordinaria manutenzione del bene, nonché i costi relativi alle utenze.

### **ART. 30 - Garanzie**

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente, è di norma prevista la prestazione di una idonea cauzione da prestarsi con le modalità di cui all'art. 15 del presente Regolamento.

### **Art. 31 - Scelta del contraente**

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale di Fasano si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.
2. Si può tuttavia procedere:
  - a) a trattativa privata, preceduta da indagine di mercato, quando:
    - è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
    - qualora il canone della concessione e/o locazione sia esiguo e comunque l'importo non superi gli € 10.000,00 (calcolato sull'intero periodo);
  - b) a trattativa privata diretta:



## Città di Fasano

- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto potenzialmente interessato;
- un soggetto già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune di Fasano chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

### TITOLO IV – ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI

#### **Art. 32 - Programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni**

1. L'Amministrazione Comunale effettua, ogni anno, una ricognizione dei beni del patrimonio ai fini della predisposizione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, al fine di programmare l'utilizzazione e la gestione dei predetti beni secondo i principi generali contenuti nell'art. 1 del presente Regolamento.

2. La programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni immobili, in particolare, avviene mediante approvazione, con deliberazione della Giunta Comunale, dell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, nonché con la successiva approvazione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da parte del Consiglio Comunale.

3. Il suddetto Piano costituisce un allegato al Bilancio di Previsione.

4. Il Piano ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, attraverso la procedura prevista al comma 2 del presente articolo, in relazione al cambiamento di classificazione dei beni, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti i fini istituzionali, nonché al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità; sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate.

5. Le alienazioni di beni immobili vincolati da leggi speciali devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta.

6. Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare/valorizzare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);
- per ogni singolo bene il valore di massima, come determinato nella stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- lo stato descrittivo contenente le indicazioni di cui all'art. 8, comma 2 del presente regolamento.

#### **Art. 33 - Alienazione e valorizzazione di beni non compresi nel relativo Piano**



## Città di Fasano

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione/valorizzazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni.

### **Art. 34 - Cessazione della destinazione pubblica del bene**

1. L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale che sdemanializzi il bene facendo venir meno la destinazione pubblica a cui era riservato.

2. Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

3. I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

4. I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

5. Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art.35.

### **Art. 35 - Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico**

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art.34, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Fasano tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

- documentazione fotografica della zona interessata;
- estratto di mappa catastale.

2. L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

3. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale che dovrà pronunciarsi anche sull'eventuale cessione del bene.

4. Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale farà riferimento a due differenti parametri:



## Città di Fasano

- per le aree edificabili, aree produttive, di completamento, ecc., verranno utilizzati i valori di mercato contenuti nella delibera di Giunta Comunale che annualmente determina l'applicazione ai fini I.M.U.;
- per le zone agricole e quelle di valenza ambientale verranno usati i valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Brindisi.

### **Art. 36 - Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade**

1. Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.
2. La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:
  - che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del P.R.G., in detta viabilità o che sia stata surrogata;
  - che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
  - che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.
3. In particolare l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.
4. Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 giorni.
5. Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.
6. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.34, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

### **Art. 37 - Prezzo di vendita**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale competente o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.
2. Nei casi di particolare complessità valutativa si potrà ricorrere, onerosamente, alla omologazione da parte dell'Agenzia del Demanio.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;



## Città di Fasano

- le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

4. Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

5. Il prezzo di vendita di immobili non potrà essere, in ogni caso, inferiore al valore di stima determinato in base alle precedenti disposizioni.

### **Art. 38 - Procedure di vendita**

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (artt.39, 40, e 41);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art.43);
- c) trattativa privata diretta (artt.44);
- d) permuta (art.45).

3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Settore competente. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

4. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Dirigente del Settore approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

### **Art. 39 - Asta Pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo il criterio di cui all'art.73, lett.c) del R.D. 23-5-1924, n.827 e ss.mm.ii., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 37, quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad € 150.000,00.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e ss.mm.ii..

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



## Città di Fasano

4. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- la descrizione sommaria del bene da vendere;
- la procedura di gara;
- il prezzo posto a base di gara;
- i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni delle e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.37;
- l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura del 10% dell'importo a base di gara;
- l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- i termini e le modalità di pagamento;
- eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro- tempore;
- nel caso di società, l'indicazione espressa che non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata, nei termini previsti dalla normativa vigente;
- il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

5. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

- coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Fasano che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 37.

### **Art. 40 - Asta pubblica – Procedimento**

1. La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

- dal Dirigente del Settore a cui fa capo il Servizio Demanio e Patrimonio, con funzioni di Presidente;
- da n.2 dipendenti comunali, quali componenti, all'uopo designati dal Presidente.



## Città di Fasano

Assiste con funzioni di segretario verbalizzante, il dipendente del Servizio Demanio e Patrimonio o altro dipendente comunale individuato dal Presidente, il quale ha l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni.

2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente comunale esperto in materia.

3. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e ss.mm.ii., il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta e viene effettuata con apposita determinazione del Dirigente del Settore competente.

4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione.

5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

6. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

7. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

8. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dalla aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81, R.D. 827/1924 e ss.mm.ii.. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

9. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art.77, ultimo comma, del R.D. n.827/1924 e ss.mm.ii..

10. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

### **Art. 41 - Aste deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.



## Città di Fasano

2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.
3. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
4. Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:
  - nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
  - nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

### **Art. 42 - Garanzie e Cauzione**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

### **Art. 43 - Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (inferiore ad € 150.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.
3. L'alienazione è disposta con determinazione del Dirigente del Settore competente a favore del migliore offerente.



## Città di Fasano

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.
5. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 37, posto a base delle offerte da presentare.
6. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.47.
7. Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.
8. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.42.
9. Nel giorno stabilito dall'avviso di vendita, la Commissione costituita ai sensi dell'art. 40 del presente regolamento, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
10. In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.
11. Delle operazioni viene redatto verbale.
12. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

### **Art. 44 - Trattativa Privata Diretta**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di altri Enti Pubblici o ONLUS, al fine di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio.
2. In ogni caso, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:
  - alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
  - alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
  - alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 50% della superficie totale. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;



## Città di Fasano

- fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano, comunque, un valore massimo di € 75.000,00;
- quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art.41.

3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 37 e deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni.

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

5. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede all'alienazione ai sensi del presente articolo.

6. La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sitoWeb del Comune.

7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.42.

### **Art. 45 – Permuta**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, sempre che l'immobile sia compreso nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni o nella deliberazione consiliare di cui agli artt.32 e 33 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui 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.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.37 del presente regolamento.

### **Art. 46 - Prelazione o beni vincolati**

1. La vendita dei beni realizzati con mutuo di scopo in corso di ammortamento è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.



## Città di Fasano

2. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

### **Art. 47 – Pubblicità**

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 15-5-1997, n.127, sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi d'asta, nel caso di procedimento per incanti, devono essere obbligatoriamente pubblicati:
  - quando il prezzo di base d'asta supera la somma di € 75.000,00, gli avvisi devono inserirsi almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, sul B.U.R.P. della Regione Puglia, salvo le abbreviazioni di cui all'art.64 del R.D. 827/1924;
  - quando il prezzo di base d'asta supera gli € 150.000,00, gli avvisi devono inoltre inserirsi, almeno 16 giorni prima del giorno fissato per l'incanto, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
3. L'avviso d'asta è, inoltre, pubblicato:
  - in forma integrale all'Albo pretorio, sul Bollettino e sul sito WEB del Comune di Fasano;
  - per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari o superiore ad euro 200.000,00;
  - per estratto con Pubbliche Affissioni.

### **Art. 48 - Norma finale**

1. La vendita viene perfezionata con apposito contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.
3. Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.



## Città di Fasano

5. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

6. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

7. Con l'entrata in vigore del presente regolamento si ritengono abrogate tutte le norme contenute nei precedenti regolamenti approvati con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 10 del 25.03.2002 e n. 59 del 17.12.2009.

### **Art. 49 - Concessioni di valorizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 3 *bis* del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 – convertito con la Legge 23 novembre 2001 n. 410 – nonché dell'art. 58, comma 6, del Decreto Legge 25 giugno n. 112, i beni immobili inseriti nel “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni” di cui al precedente art. 33 del presente Regolamento, possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel “Codice dei beni culturali e del paesaggio” di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

2. Le concessioni e le locazioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non superiore a complessivi cinquanta anni.

3. I bandi predisposti dal Comune disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:

- l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
- la durata dell'affidamento;
- il canone ed i termini di pagamento;
- le modalità di svolgimento della gara;
- le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara quali: il progetto tecnico relativo alla descrizione delle soluzioni progettuali scelte ai fini della valorizzazione del bene, il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi che l'offerente intende porre in essere nel rispetto degli usi consentiti, nonché il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione;
- gli oneri posti a carico dell'affidatario, sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
- il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;



## Città di Fasano

- la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub-concedere o di sub-locare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
- il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
- ogni altro elemento ritenuto necessario.

4. Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere al Comune per tutta la durata del rapporto, è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti ritenuti necessari per riqualificare e riconvertire l'immobile; in relazione alla ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, è possibile prevedere la corresponsione di un canone inferiore, per un periodo cd. di "start up", da commisurare alla prevista durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, nonché ai tempi necessari per l'avviamento delle attività.

5. Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità del Comune con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ente sin dalla sua realizzazione; verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione del bene, se non sussistono esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, è riconosciuto al concessionario o locatario un diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

6. Alle concessioni/locazioni di cui al presente articolo si applicano, se compatibili, gli obblighi e i divieti previsti dall'art. 20 del Regolamento.

### TITOLO V – NORME TRANSITORIE

#### **Art. 50 - Disciplina dei rapporti in corso**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.

2. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

3. I contratti tacitamente rinnovati, se presenti, nell'eventualità in cui non dovessero sussistere ragioni di assoluta convenienza o necessità da evidenziarsi in apposito atto, sono da considerarsi nulli poiché privi di forma scritta, di termini e di durata certa.

4. Le disposizioni relative alla determinazione del canone di concessione e di locazione si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione.

5. Il canone minimo in tutti i casi di cui ai commi 2 e 3 non può essere inferiore a quello determinato in base all'art. 9, c. 3 della L. 24-12-1993, n.537 e all'art. 32 c. 8 della L. 23-12-1994, n.724 e comunque non inferiore a quello che al momento dell'entrata in vigore delle predette leggi veniva definito "equo canone" con gli incrementi e aggiornamenti di legge. A tal fine il Servizio Patrimonio con proprio provvedimento:



## Città di Fasano

- Effettua una ricognizione dei canoni corrisposti in base a regolari contratti in essere;
- Procede alla stima dei canoni ai sensi e per gli effetti delle norme citate, applicando al canone così determinato gli incrementi e aggiornamenti di legge;
- Determina i canoni risultanti dal procedimento anche tenuto conto di specifiche differenti situazioni qualora inferiori a quelli corrisposti. I canoni così rideterminati vengono applicati con decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla comunicazione. Al procedimento di cui al presente comma si applicano le norme della Legge 241/90.

6. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.