



COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

Città Metropolitana di Bari

Piazza Aldo Moro,10 - CAP 70020 - tel. 080/3211200 – Fax 080/3211320 - P. IVA 00878940725

PEC: territorio.comunecassanodellemurge@pec.rupar.puglia.it - E-mail: lavoripubblici@comune.cassanodellemurge.ba.it

SETTORE III – URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA – LAVORI PUBBLICI GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO

(APPROVATO CON DCC DEL 28.01.2021)

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI E LE VALORIZZAZIONI DI BENI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI APPARTENENTI AL COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

Sommario

Sommario	1
Articolo I. Oggetto e Disposizioni generali	3
Articolo II. Beni immobili alienabili o valorizzabili.....	4
Articolo III. Piano di Alienazione e Valorizzazione	4
Articolo IV. Prezzo di vendita	6
Articolo V. Procedure di vendita	7
Articolo VI. Asta Pubblica	7
Articolo VII. Asta Pubblica – Offerte.....	8
Articolo VIII. Asta Pubblica - Mancata partecipazione	10
Articolo IX. Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione.....	10
Articolo X. Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa	10
Articolo XI. Trattativa Privata Diretta	11
Articolo XII. Permuta	11
Articolo XIII. Pubblicità	12
Articolo XIV. Prelazione	12
Articolo XV. Determinazione di Vendita.....	13
Articolo XVI. Alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo	13
Articolo XVII. Beni immobili acquisiti tramite esproprio	13

Articolo XVIII.	Trasferimento beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici.....	14
Articolo XIX.	Concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali.....	14
Articolo XX.	Durata, cause di decadenza o risoluzione del contratto	15
Articolo XXI.	Determinazione dei canoni.....	16
Articolo XXII.	Contenuto obbligatorio del contratto di locazione	16
Articolo XXIII.	Locali da assegnare per fini sociali	16
Articolo XXIV.	Beni Mobili.....	18
Articolo XXV.	Alienazione dei beni mobili inadeguati e cessioni gratuite di beni inservibili non più funzionanti e privi di valore di mercato. Distruzione dei beni totalmente ed irrimediabilmente inservibili...	18
Articolo XXVI.	Donazione.....	19
Articolo XXVII.	Rottamazione, distruzione dei beni.....	19
Articolo XXVIII.	Disposizioni finali e transitorie	20
Articolo XXIX.	Riferimenti normativi	20

Articolo I. Oggetto e Disposizioni generali

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127 del 15 maggio 1997, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Cassano delle Murge in deroga alle norme di cui alla Legge n. 783 del 24.12.1908 e successive modificazioni, al Regolamento approvato con R.D. n.454 del 17.06.1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, con lo scopo di pervenire agli ottimali livelli di efficacia, efficienza ed economicità nelle procedure di vendita e valorizzazione dei beni.

2. Il presente Regolamento disciplina inoltre le alienazioni dei beni mobili.

3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente. Fermo restando che le norme statali e regionali sovraordinate eventualmente in contrasto con il presente regolamento hanno la prevalenza.

4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.

5. Per quanto attiene invece le locazioni, le concessioni, gli affitti e i comodati gratuiti di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità comunale – se inseriti nell'elenco dei beni valorizzabili di cui alla L.133/2008 – ad Enti o terzi, si demanda alla Giunta Comunale la scelta delle medesime, mediante propria deliberazione, con la sola esclusione di quelle di durata superiore ad anni 9 (nove), la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale. Con riferimento alla durata ed al tipo di valorizzazione prescelta, la Giunta dovrà allinearsi alla durata minima prevista dalle relative norme di settore per la destinazione d'uso prevalente dell'immobile da valorizzare.

6. Restano salve le modalità di concessione di beni immobili disposte da altri Regolamenti o atti fondamentali approvati dal Consiglio Comunale.

7. I beni immobili sono classificabili in base alla vigente normativa in:

7.1. Beni del demanio comunale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi sono inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

7.2. Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, non sono suscettibili di espropriazione forzata.

7.3. Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi a terzi tramite contratti di diritto privato

previsti dal Codice Civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

8. Ciascun bene immobile, appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo. I beni immobili di proprietà comunale potranno essere concessi in uso a soggetti terzi rispetto al Comune proprietario, intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, Ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché d'interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

Articolo II. Beni immobili alienabili o valorizzabili

1. Sono alienabili o valorizzabili:

- a)** I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b)** I beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
- c)** I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento consiliare di sdemanializzazione.
- d)** I diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. Il motivato inserimento dei beni come Alienabili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, o realizzati con contributi pubblici a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

5. Gli immobili e/o i complessi immobiliari di esclusiva proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi della Legge n.1089/39, del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 06/02/2004 s.m. e i., sono alienabili alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali".

Articolo III. Piano di Alienazione e Valorizzazione

1. Per l'alienazione e la valorizzazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle alienazioni e delle acquisizioni, predisposto dalla Giunta, su proposta del Servizio competente, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle operazioni immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento e che è predisposto nel rispetto dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008.

2. Nel Piano Triennale sono indicati:

- i beni immobili che si prevede di alienare;
- i beni immobili che si prevede di valorizzare;

- la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);
- il valore attribuito ai singoli beni nell' "Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o un'indicazione di massima del valore di mercato di ciascuno di essi;
- diritti reali che si intende alienare con le caratteristiche di cui sopra.

3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettere b) ed l) del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

4. Il Piano può essere modificato o integrato con atti specifici dell'organo consiliare, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

5. Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di procedere ad alcuna alienazione e/o acquisizione di beni immobili nel successivo triennio, formalizzerà tale intendimento con proprio provvedimento motivato.

6. L'Ufficio competente analizza e propone alla Giunta comunale la possibilità di trasferire un bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

7. Fermo restando quanto altrimenti previsto nel presente regolamento, la Giunta Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di proporre l'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Piano, purché ne vengano accertati i requisiti di alienabilità, ai sensi del presente regolamento. La deliberazione di Giunta costituisce proposta di modifica del Piano delle Alienazioni, ai sensi del precedente punto 4, da approvare nella prima seduta consiliare utile.

8. La Giunta Comunale, con provvedimento motivato e su proposta del Responsabile del Settore competente, stabilisce se l'alienazione debba essere aggiudicata a rialzo rispetto al prezzo a base di gara, senza alcun vincolo nell'utilizzo del bene alienato, o se debba essere aggiudicata e concessa in proprietà per fini sociali, mediante offerta economicamente più vantaggiosa, con vincolo da inserire nell'atto di compravendita.

9. Sono considerate attività sociali, ai fini del presente regolamento, quelle ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche e sportive, così come di seguito elencate:

- attività di assistenza e sicurezza sociale e socio-sanitaria;
- attività di educazione e formazione;
- attività collegate ad iniziative di solidarietà, di impegno civile, di tutela e promozione dei diritti umani;
- attività culturali e scientifiche;
- attività di promozione nel campo dello sport e del tempo libero;
- attività legate allo sviluppo dell'economia e dell'occupazione;
- attività di protezione civile;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività tese alla valorizzazione e conservazione dei beni artistici, storici ed archeologici.

- attività dei partiti politici, dei sindacati e delle Associazioni senza scopo di lucro.

10. Le tipologie di attività indicate non precludono comunque all'Amministrazione comunale la possibilità di concedere i propri immobili ad altri organismi sociali che svolgono ulteriori attività di rilevante valore sociale e di particolare interesse per la comunità, non rientranti tra le attività di cui sopra.

11. Le domande di concessione in diritto di proprietà di immobili comunali per fini sociali, possono essere inoltrate da associazioni, società o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, ed in tal caso l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

a. valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti, dallo Statuto, dai Regolamenti;

b. finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli immobili, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;

c. le caratteristiche e finalità dell'intervento;

d. l'attività svolta sul territorio;

e. un progetto offerta, nei casi di cui al presente articolo, che tenga conto dell'attività di carattere sociale che si pone in forma sostitutiva o integrata rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'Ente.

Articolo IV. Prezzo di vendita

1. I beni e/o i diritti reali da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare, ovvero in caso di mancanza di beni simili comparabili, sulla base delle banche dati O.M.I. opportunamente argomentati.

2. Tale perizia sarà redatta a cura del Settore comunale competente in materia o da professionisti esterni appositamente incaricati i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta, ovvero dall'Agenzia del Territorio di Bari.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale o particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;

c) in caso di immobile soggetto a locazione dovranno essere specificati i due valori di stima a seconda della disponibilità o meno del bene.

4. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

5. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima; decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato, solamente per l'anno successivo, dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salvo che non si siano verificati sensibili scostamenti nel mercato immobiliare: in tale ultimo caso, e comunque decorsi due anni, la perizia di stima, ancorché aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore.

6. Saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

Articolo V. Procedure di vendita

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (vedi i seguenti artt. 6, 7, 8, 9);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (vedi il seguente art.10);
- c) trattativa privata diretta (vedi il seguente art.11);
- d) permuta (vedi il seguente art.12);
- e) locazione con patto di futuro riscatto, detta "Rent to buy", di cui all'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164.

Articolo VI. Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.4.

2. 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.

3. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a. la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
- b. il metodo di gara;
- c. il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- d. i diritti e i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e. i termini e le modalità dell'offerta, il luogo, l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
- f. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- g. le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- i. il nominativo del Responsabile del Procedimento e l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- j. l'ammontare e la tipologia della cauzione;
- k. l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, purché l'offerta sia ritenuta valida;
- l. i termini e le modalità di pagamento;
- m. eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- n. per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;

- o. in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- p. la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura;
- q. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- r. l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- s. nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- t. l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;
- u. la dichiarazione di consapevolezza 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;
- v. il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta;
- w. l'indicazione che faranno carico all'aggiudicatario le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) di pubblicità sostenute dall'Amministrazione, e le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

4. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara:

- a. i dipendenti e gli amministratori del Comune di Cassano delle Murge che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- b. i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di redigere la perizia dell'immobile;
- c. coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cassano delle Murge;
- d. coloro che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi, negli ultimi cinque anni, in procedure concorsuali;
- e. coloro che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione) o di inabilitazione.

Articolo VII. Asta Pubblica – Offerte

- 1.** La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso; potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, solo se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 5% del prezzo a base d'asta.
- 2.** La gara può essere effettuata anche con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso la valutazione delle offerte, oltre al prezzo proposto, tiene conto di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato fra le parti.
- 3.** La presentazione delle offerte deve avvenire con le modalità ed entro il termine fissato dal bando di gara.

- 4.** Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo, scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 5% del valore posto a base della gara.
- 5.** L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara; in caso di Offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente comma 2, il progetto-tecnico viene valutato in seduta riservata. La fase di verifica dell'integrità dei plichi e della documentazione amministrativa e della eventuale documentazione tecnica, ai fini dell'ammissione alla gara, nonché l'esame dell'offerta economica e la relativa apertura sono effettuate in seduta pubblica.
- 6.** L'aggiudicazione è fatta all'offerta più vantaggiosa in base alla modalità di gara.
- 7.** Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta ed esse siano le migliori, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario; ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, si procederà con apposita lettera a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa, da presentare entro il termine assegnato. Nel caso i due o più concorrenti siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.
- 8.** Nel caso di vendita di unità abitative ed a parità di offerta, è prescelto l'offerente che abbia formulato l'offerta per l'acquisto di prima casa da destinare ad effettiva abitazione, che deve avvenire entro 90 giorni dall'assegnazione e per un periodo non inferiore a 5 anni. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara. Al momento della stipula dovrà sottoscrivere idoneo atto d'obbligo per l'impegno relativo ai cinque anni successivi, pena l'incameramento della fidejussione, pari al 20% del valore dell'atto della stipula, e la segnalazione agli organi competenti per la revoca dei benefici fiscali.
- 9.** Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto con le modalità stabilite dal bando di gara.
- 10.** Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene. Resta inteso che sarà applicato l'interesse legale.
- 11.** Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 12.** Sono ammesse offerte per procura; le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
- 13.** Sono ammesse offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e ss. del codice civile, solo se previsto espressamente nel bando/avviso di gara; in tale caso l'offerente deve dichiarare la riserva di nominare la persona per conto della quale formula offerta. Se risulta aggiudicatario, può dichiarare la persona in sede di gara medesima oppure far pervenire, entro il termine di 3 giorni dalla data della gara, la nomina mediante scrittura privata autenticata, con eventuale accettazione della nomina resa nella stessa forma. La persona nominata, se presente alla gara, deve accettare con dichiarazione sottoscritta seduta stante; se non presente o se nominata successivamente alla gara stessa, dovrà far pervenire l'accettazione, mediante scrittura privata autenticata, entro i medesimi 3 giorni. Qualora l'offerente non renda la suddetta dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti oppure dichiarare persona incapace di obbligarsi o di contrattare o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Articolo VIII. Asta Pubblica - Mancata partecipazione

1. Qualora la prima asta pubblica vada deserta la Giunta Comunale ha facoltà di disporre una successiva gara riducendo il prezzo posto a base d'asta fino ad un massimo del 10%.
2. Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento della seconda asta andata deserta, dovesse pervenire una sola richiesta si procede ai sensi dell'Art. 11; nel caso dovessero pervenire 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'ultimo incanto deserto.

Articolo IX. Asta Pubblica – 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 è determinata in misura pari al 5% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune o con altra modalità indicata nel bando di gara.
4. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.
5. Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune. In caso di comprovati gravi motivi del concorrente aggiudicatario, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula del contratto o di non procedere alla stessa; in caso di posticipo della stipula, verrà applicato l'interesse legale per il periodo di proroga dei termini di stipulazione.
6. L'ufficio contratti, dopo l'esecutività della determina di aggiudicazione, provvede allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Articolo X. Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita mediante Trattativa Privata preceduta da gara informale nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di €50.000,00 (cinquantamila/00), che, a titolo esemplificativo:
 - a) rivestano interesse per pochi soggetti predeterminati;
 - b) rivestano interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile;
 - c) rivestano interesse di natura circoscritta a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.);
 - d) costituiscano beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc.).
2. L'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.
3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del presente regolamento, posto a base delle offerte da presentare.
4. 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. 13.

5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 9.

6. La Commissione di gara, costituita dal Presidente, Responsabile del Settore in cui è incardinata la competenza del Patrimonio, e da due membri dallo stesso nominati, procederà in seduta riservata o pubblica, in ragione del criterio di aggiudicazione individuato, all'apertura delle buste contenenti le offerte; delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del dipendente del Servizio Contratti che funge da Segretario.

7. Per le condizioni e modalità di gara e l'aggiudicazione si fa rinvio a quanto previsto all'art.7, in quanto applicabile.

Articolo XI. Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

a) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici sia locali che nazionali o O.N.L.U.S. con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) Alienazione di beni immobili a favore di Consorzi a partecipazione pubblica, ovvero ad associazioni od a società che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;

e) Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti dimostrate ragioni (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;

f) In caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art. 8, se c'è un solo soggetto interessato.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4.

3. Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) il valore determinato in base all'art. 4 viene maggiorato del 10% a titolo di rimborso delle spese istruttorie.

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

5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art. 9.

Articolo XII. Permuta

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni ed Acquisizioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di

permutare gli immobili, l'interesse 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, il valore di stima e il valore di permuta.

3. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

Articolo XIII. Pubblicità

1. 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 concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente:

- a) pubblicati in forma integrale del bando all'Albo Pretorio;
- b) pubblicati in forma integrale del bando sul sito Internet del Comune;
- c) pubblicati per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15; tra queste si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- a) pubblicazione per estratto su almeno due dei principali quotidiani maggiormente diffusi a livello nazionale;
- b) pubblicazione per estratto su almeno due dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia;
- c) pubblica affissione del bando;
- d) pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale;
- e) comunicazione ai cittadini attraverso i servizi comunali.

4. Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara ufficiosa ex art. 10 devono essere obbligatoriamente:

- a) pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio;
- b) pubblicati in forma integrale sul sito Internet del Comune;

5. Nei casi previsti ai precedenti commi 2 e 3, la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.

6. Ai fini di assicurare la massima informazione, qualora l'Amministrazione intenda vendere un immobile a trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento, deve darne avviso mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune mediante apposita comunicazione contenente i dati identificativi dell'immobile, il prezzo di stima ed ogni altra informazione ritenuta utile. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a quindici giorni precedenti la data di assunzione della determina che dispone l'alienazione.

Articolo XIV. Prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

2. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara. Le forme e i tempi di comunicazione della vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione saranno individuate nel bando di gara nel rispetto dell'art. 38, L. 392/78.

3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio stabilito nel bando/avviso di gara, che deve contenere ogni informazione utile per l'interessato, il quale, pertanto, non può proporre modificazioni né integrazioni.

4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Dirigente responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

5. Nel caso di alienazione di unità residenziali, o immobili destinati ad attività lavorative o sociali, a parità di offerte si riconosce il diritto di prelazione dell'eventuale occupante avente titolo dell'immobile.

Articolo XV. Determinazione di Vendita

1. Il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio, avvia la procedura di gara con determinazione a contrattare che stabilisce le modalità di scelta del contraente ed impegna l'eventuale spesa per le pubblicazioni, dando atto degli eventuali oneri sostenuti per la stima e l'aggiornamento catastale.

Articolo XVI. Alienazione di unità abitative destinate ad edilizia residenziale ed occupate da aventi titolo

1. Le alienazioni riguardanti gli immobili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata (E.R.P.S.) devono avvenire ai sensi del D.P.R. n. 1035/72, della Legge 24 dicembre 1993, n. 560, e della Legge Regionale n. 19/2011 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il valore di mercato dell'immobile di cui all'art. 23 della Legge 24 dicembre 1993, n. 560, è determinato in base al costo di costruzione degli alloggi stessi.

3. In caso di morosità del conduttore interessato all'acquisto, detta morosità dovrà risultare estinta al momento della dichiarazione formale di interesse all'acquisto.

4. Nel caso in cui il conduttore non intenda acquistare l'unità immobiliare al prezzo stimato, il Comune dovrà proporgli un'altra sistemazione abitativa in base alla disponibilità di alloggi comunali.

Articolo XVII. Beni immobili acquisiti tramite esproprio

1. I beni immobili acquisiti per la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica o per insediamenti produttivi, in conformità ai Piani Urbanistici di cui alla Legge n. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni, o ad altri strumenti urbanistici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, sono ceduti in proprietà o in diritto di superficie a soggetti terzi in base alla specifica normativa in materia.

2. Le unità immobiliari destinate alla residenza, ad attività lavorative, a magazzini, laboratori ecc. che il Comune dovesse acquisire mediante procedura espropriativa per realizzare interventi di pubblica utilità, che debbono in seguito essere abbattute o adibite a diversa destinazione, sono sottoposte alle norme di acquisizione previste dal Testo Unico sulle Espropriazioni del 06.06.2001 n. 327 e gli occupanti vengono espressamente esclusi dal godimento delle norme di salvaguardia indicate nel presente Regolamento.

3. I beni immobili espropriati dal Comune per realizzare opere di pubblica utilità che non vengano poi realizzate o cominciate entro 10 anni dalla data in cui è stato eseguito il decreto di esproprio con la presa in

possesto sono restituibili all' espropriato con le modalità e alle condizioni di cui agli artt. 46 e 48 del DPR 327/2001 (retrocessione totale).

4. I beni immobili espropriati dal Comune per realizzare opere di pubblica utilità che risultino, completata l'opera, utilizzati solo in parte, sono restituibili, per la parte inutilizzata, all'espropriato con le modalità e alle condizioni di cui agli artt. 47 e 48 DPR 327/2001 (retrocessione parziale) rientrando tali retrocessioni nei disposti del DPR 327/2001 "Testo unico sulle espropriazioni" restano escluse dalle procedure di alienazione indicate nel presente regolamento.

Articolo XVIII. Trasferimento beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dal D.Lgs. 50/2016.

2. L'operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici; in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

Articolo XIX. Concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali

1. La concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili avviene, di norma, mediante i negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt.1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Contratto di comodato (artt.1803 e segg. C.C.);
- "Rent to buy" (art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164);
- concessione amministrativa (per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili).

2. La concessione in uso di beni immobili nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale avviene, di norma, mediante pubblico incanto: in tal caso il Responsabile della Struttura competente approverà, con propria determinazione, l'avviso d'asta ed il capitolato di gara relativi all'immobile che si intende concedere in uso.

3. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità o quando si intenda perseguire una maggiore redditività, si può procedere mediante appalto-concorso o progetto offerta o progetto di finanza con apporto di capitali privati.

4. L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

5. La gara pubblica si effettua di norma per mezzo di offerte segrete in aumento o con altre modalità e criteri di aggiudicazione stabiliti dal competente Responsabile. 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 Cassano delle Murge completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

6. È ammesso l'affidamento, per mezzo di assegnazione diretta, ad un unico soggetto richiedente nei seguenti casi, previa determinazione del competente Responsabile:

- a. qualora, a seguito dell'asta pubblica esperita, non vi siano state offerte valide;
- b. per la locazione, sublocazione, comodato o sub-comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
- c. qualora, a causa di motivi di natura tecnica o artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi la locazione di spazi possa venire affidata solo ad un determinato soggetto;
- d. per i locali aventi modeste dimensioni e limitata utilizzazione, richiesti ad uso deposito o per finalità espositive;
- e. in caso di richieste pervenute da soggetti che esercitano l'attività commerciale e/o artigianale in strutture dichiarate inagibili con provvedimento dell'Amministrazione comunale o che siano costretti a trasferire la propria azienda in seguito a decreto esecutivo di sfratto, purché non intimato per inadempienza contrattuale;
- f. Per risolvere casi gravi di disagio economico/sociale o abitativo debitamente documentati dai Servizi Sociali dell'Ente e dei quali si darà atto nel provvedimento di assegnazione del locale;
- g. Per la locazione, concessione, comodato di beni immobili per finalità istituzionali o ad esse connesse o di pubblico interesse, riconosciute come tali con deliberazione della Giunta Comunale;
- h. Per le concessioni di spazi e aree pubbliche nei limiti e per le tipologie di occupazione previste dal vigente Regolamento di occupazione suolo pubblico dell'Ente approvato con deliberazione consiliare;
- i. In esecuzione di progetti o interventi, proposti da privati e riconosciuti, con deliberazione di Giunta Comunale, di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale.

Articolo XX. Durata, cause di decadenza o risoluzione del contratto

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale vigente in materia.
2. L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno un mese, il provvedimento di concessione in uso del bene qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione Comunale, senza che l'utilizzatore possa vantare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.
3. La locazione di immobili ad uso commerciale ha, di regola, durata pari a sei anni e non è previsto in alcun caso il rinnovo tacito, bensì il rinnovo espresso con provvedimento del Responsabile competente;
4. La decadenza dalla concessione e la richiesta di risoluzione del contratto di locazione avviene nei seguenti casi:
 - a. in caso di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o l'utilizzo improprio degli stessi rispetto a quanto previsto nel contratto;
 - b. qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
 - c. nei casi di reiterato ritardo delle prestazioni da parte del conduttore.
 - d. negli altri casi previsti dalla normativa vigente in materia.

5. È facoltà della Giunta Comunale, per gli immobili del patrimonio disponibile, utilizzare la forma della locazione con patto di futuro riscatto, detta "Rent to buy", di cui all'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, che consiste in un contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Significa che il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Articolo XXI. Determinazione dei canoni

1. Il canone a base d'asta, in caso di affidamento degli immobili a seguito di procedura di gara, è determinato in base ad una stima del competente Ufficio Tecnico Comunale, sia in caso di locazione normale, che in caso di "Rent to buy".

2. Il canone da richiedere in caso di affidamento diretto dell'immobile è determinato sulla base dell'atto deliberativo sopra richiamato.

3. In casi particolari, debitamente motivati, a fronte di determinate prestazioni garantite dagli assegnatari, la Giunta Comunale può stabilire di concedere in "comodato gratuito" beni immobili nella disponibilità del patrimonio comunale.

Articolo XXII. Contenuto obbligatorio del contratto di locazione

1. Il contratto di locazione dovrà obbligatoriamente contenere:

a. la specifica individuazione del bene locato;

b. gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative;

c. il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;

d. la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza dello stesso;

e. l'obbligo per il locatario della manutenzione ordinaria dell'immobile locato e del pagamento delle relative utenze;

f. la facoltà dell'amministrazione comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il locatario, periodici controlli circa lo stato di conservazione del locale;

g. il divieto espresso di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale.

2. Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzazione del locale.

Articolo XXIII. Locali da assegnare per fini sociali

1. Per l'affidamento in locazione ad Associazioni senza scopo di lucro di immobili comunali, si procede attraverso la formazione di una graduatoria con validità biennale da parte di una commissione intersettoriale nominata dal Segretario Generale dell'Ente e costituita dai Responsabili dei Servizi Sociali e del Servizio Patrimonio.

2. La commissione preposta alla valutazione accerterà la regolarità formale delle domande, valuterà la qualità dei progetti proposti e redigerà la graduatoria di merito attribuendo a ciascuna offerta un punteggio, per una valutazione complessiva massima di 100 punti, da attribuirsi tenuto conto dei seguenti parametri:

a. progetto di gestione delle attività che si intendono realizzare nei locali richiesti e realizzazione di iniziative a favore di scuole, disabili, immigrati, anziani, soggetti a rischio;

b. programma di gestione operativa, orari, frequenze;

c. anzianità di attività del sodalizio - esperienza di gestione di strutture analoghe;

d. iniziative realizzate.

3. La commissione intersettoriale, previo avviso pubblico approvato con determinazione del Responsabile del Patrimonio, procede alla raccolta delle domande di assegnazione di locali e redige la graduatoria che viene trasmessa al Responsabile del Patrimonio per la successiva presa d'atto.

4. Possono presentare domanda:

a. le Associazioni non lucrative di utilità sociale ONLUS o assimilate che prevedano l'espressa esclusione di finalità di profitto e che siano costituiti per fini di solidarietà sociale o di crescita etica, fisica o morale dei propri associati e non.

b. Qualsiasi ente di tipo associativo, purché non avente finalità di lucro. Sono Associazioni non lucrative le organizzazioni di utilità sociale, gli enti di tipo associativo (costituiti ai sensi degli artt. 14/41 del Codice Civile), nonché le cooperative sociali.

c. Consorzi a partecipazione pubblica, ovvero associazioni o società che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.

5. In caso di parità di punteggio tra due o più associazioni si farà riferimento, ai fini della formazione della graduatoria, all'ordine cronologico con le quali le domande saranno pervenute al protocollo generale dell'Ente.

6. In caso di rifiuto dell'immobile, sarà invitata l'associazione che segue immediatamente in graduatoria e così via, con scorrimento della graduatoria stessa. Il rifiuto non adeguatamente motivato comporta l'esclusione dalla graduatoria.

7. Gli immobili saranno concessi in locazione nello stato di fatto in cui si trovano. I consumi (gas, luce, acqua, riscaldamento, ecc.) e gli interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico dell'associazione locataria.

8. Il canone di locazione dei locali utilizzati dalle associazioni senza fini di lucro, di cui al presente articolo, è stabilito in € 0,52 a mq. mensili, esclusivamente a favore di associazioni che abbiano finalità sociali chiare, giuridicamente e formalmente riconosciute, previa verifica dell'ufficio competente. Il medesimo importo di € 0,52 a mq. mensili sarà applicato alle associazioni che svolgono attività nei locali ubicati nelle contrade. Il canone sarà adeguato agli indici ISTAT. Per le altre associazioni non aventi finalità sociali chiare, giuridicamente e formalmente riconosciute, attestate dal competente Servizio dell'Ente, il canone di locazione è pari ad € 3,10 a mq. mensili, salvo adeguamento ISTAT. Per le associazioni aventi finalità sociali chiare, giuridicamente e formalmente riconosciute, attestate dal competente Servizio dell'Ente risultanti, alla data di approvazione della presente deliberazione, già assegnatarie di locali comunali, l'eventuale beneficio del canone di locazione pari ad € 0,52 a mq. mensili, salvo adeguamento ISTAT, decorrerà dalla data di eventuale rinnovo e/o nuova stipulazione del contratto di locazione. Dalla stessa data, sulla base del canone sociale di € 0,52 a mq. mensili, decorreranno anche gli adeguamenti ISTAT.

9. L'utilizzazione dei beni sarà disciplinata da apposita convenzione di durata non superiore ad anni 3, e rinnovabile solo con atto espresso. È escluso il rinnovo tacito. Ove la convenzione non venga rinnovata, il bene dovrà essere restituito libero da persone e cose nei modi e nei termini prescritti dalla normativa vigente. Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al soggetto utilizzatore del bene all'atto della riconsegna.

10. In caso di utilizzo della concessione tramite "Rent to buy", data la peculiare forma mista tra acquisto e locazione, nella determinazione del relativo canone la quota minima da riservare per la sola locazione è di €0,52 a mq mensili per uno qualsiasi dei soggetti di cui al precedente punto 4, mentre la rimanente parte, almeno fino alla concorrenza dei €3,10 a mq mensili va versata come acconto per l'acquisto. È facoltà del concessionario versare anche somme maggiori in acconto.

11. Ove mai fossero necessari dei lavori di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione sul bene oggetto di locazione o concessione, tali lavori potranno essere completamente scomputati dai relativi canoni, anche nel caso del ricorso all'istituto del "Rent to buy", previa verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo XXIV. Beni Mobili

1. La presente sezione si applica a tutti i beni mobili inventariati quali automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.

2. Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

3. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato e che possono essere donati o ceduti gratuitamente ai terzi di cui al successivo art. 22 e quelli totalmente ed irrimediabilmente inservibili, i quali sono direttamente distrutti o rottamati ai sensi del successivo art. 24.

4. I beni inservibili non funzionanti e privi di valore di mercato e quelli totalmente ed irrimediabilmente inservibili, prima di essere ceduti gratuitamente o distrutti devono essere dichiarati "fuori uso" dal consegnatario di riferimento, il quale può avvalersi del parere di un'apposita commissione istituita allo scopo; le dichiarazioni di "fuori uso" di cui al precedente capoverso vanno trasmesse al Servizio Economato.

Articolo XXV. Alienazione dei beni mobili inadeguati e cessioni gratuite di beni inservibili non più funzionanti e privi di valore di mercato. Distruzione dei beni totalmente ed irrimediabilmente inservibili

1. Annualmente il Servizio Economato provvede all'alienazione dei beni inadeguati, previa stima da parte dell'ufficio che ha provveduto all'acquisto del bene da cedere e dopo avere acquisito le relative segnalazioni di cui all'art. 20, comma 4 da parte dei consegnatari, come segue:

a) L'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad **€25.000,00** sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica; della vendita viene data notizia con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso i competenti Servizi comunali con specifici strumenti informativi

b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia compreso tra **€ 24.999,99** ed **€5.000,00** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso i competenti Servizi comunali con specifici strumenti informativi

c) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad **€ 5.000,00** si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo ad informare i possibili acquirenti dei beni e dandone comunicazione attraverso i Servizi comunali.

2. Nel caso sia prevista la permuta, anche parziale, il concorrente dovrà indicare nell'offerta sia il prezzo in rialzo offerto per i beni in cessione, sia il miglior prezzo offerto per i beni che si intende acquisire in permuta, che devono essere indicati nel bando/avviso di gara con relativo importo a base d'asta.

3. In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Dirigente responsabile del Settore competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

4. In caso di asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si applicano l'art. 7 commi 11, 12 e 13 e l'art. 10 commi 6 e 7; in caso di trattativa privata diretta provvederà all'aggiudicazione il Dirigente dell'Economato mediante propria Determinazione Dirigenziale.

5. Annualmente il Servizio Economato provvede alla cessione o donazione dei beni inservibili, non più funzionanti e privi di valore di mercato, previa acquisizione di dichiarazione di "fuori uso" da parte del consegnatario competente ed alla donazione dei beni inadeguati a seguito di esito negativo della procedura di alienazione.

6. I beni totalmente ed irrimediabilmente inservibili, invece, sono distrutti dal consegnatario competente, secondo quanto disposto nel seguito.

Articolo XXVI. Donazione

1. I beni ex art. 21 comma 5, sono assegnati dal Dirigente del Servizio Economato, in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro operanti nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

a) Istituzioni scolastiche pubbliche e private, con priorità alle scuole dell'obbligo;

b) Associazioni di volontariato;

c) Enti morali;

d) Cooperative sociali operanti nel territorio;

e) Associazioni sportive dilettantistiche;

f) Associazioni culturali;

g) Associazioni politiche;

h) Associazioni combattentistiche e d'arma;

i) altre associazioni non aventi scopo di lucro.

2. Qualora, per lo stesso bene, ci siano più richiedenti l'assegnazione avverrà prioritariamente nei confronti dei soggetti operanti nel territorio comunale, valutando un'equa distribuzione dei beni tra i soggetti richiedenti. A di parità di titolo e qualora non si giunga ad un accordo tra gli stessi, si procederà all'assegnazione tramite sorteggio.

Articolo XXVII. Rottamazione, distruzione dei beni

1. I beni mobili che non sono stati alienati, i beni per i quali non è stata presentata richiesta di donazione o cessione, i beni totalmente ed irrimediabilmente inservibili vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

2. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determinazione da parte del Dirigente responsabile, il quale deve essere trasmesso al Servizio Economato per gli adempimenti in materia di inventario.

3. Almeno una volta ogni anno, prima della rottamazione, verrà data adeguata informazione dei beni posti in donazione o cessione, mediante pubblicazione per sunto del genere e della consistenza degli stessi, nel sito Internet del Comune.

Articolo XXVIII. Disposizioni finali e transitorie

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile, al R.D. n. 827/1924 e a quanto previsto dal Regolamento di contabilità e da quello per la Disciplina dei Contratti, adottati dal Comune di Cassano delle Murge.

2. Il presente Regolamento viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale contestualmente alla deliberazione di approvazione per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.

3. Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.

4. Eventuali contratti di locazione e/o concessione già assegnati, potranno essere ricondotti alla disciplina di cui al presente regolamento.

Articolo XXIX. Riferimenti normativi

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi che conformano il presente regolamento:

- art.12 legge 127/97 e s.m.i. (Procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente);
- art. 58 del D.L. 112/98 come modificato dalla legge di conversione 133/08 (Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare);
- art. 42 del DLgs 267/00 e s.m.i. (Attribuzione dei Consigli);
- artt. 822 – 829 del Codice civile (Beni appartenenti agli enti pubblici);
- capo IV del D.lgs 42/04 e s.m.i (Alienazioni dei beni);
- capo III del R.D. 827/1924 e s.m.i. (Procedimenti per gli incanti);
- legge 783/1908 e s.m.i. (Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato);
- art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164;
- il Codice dei Contratti di cui al Dlgs 50/2016 e s.m.i.
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 1035/1972;
- Legge 24 dicembre 1993, n. 560 - Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- Legge Regionale n. 19/2011 - Alienazione immobili di Edilizia residenziale pubblica.