



CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 49

del 25/09/2026

OGGETTO: Linee di indirizzo concernenti la ricognizione del patrimonio immobiliare non E.R.P.

L'anno duemilaventisei, il giorno venticinque del mese di Settembre nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Manuel Flavio Minervini e con l'assistenza del Segretario Generale, dott. Salvatore Maurizio Moscara, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Manuel Flavio	SINDACO	PRESENTE
ALTOMARE Anna Elisabetta	VICE SINDACO	PRESENTE
DE LAURENTIIS Simona	ASSESSORE	PRESENTE
LA FORGIA Dario	ASSESSORE	PRESENTE
MASSARI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
MAZZOLA Ignazio	ASSESSORE	PRESENTE
MINERVINI Corrado	ASSESSORE	PRESENTE
PORTA Giovanni	ASSESSORE	PRESENTE

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegati alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del settore Bilancio Patrimonio Partecipate Servizi Istituzionali in ordine alla regolarità tecnica e contabile;
 - dal Segretario Generale in ordine alla conformità giuridico-amministrativa;
- Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto facendola propria ad ogni effetto.

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SINDACO – PRESIDENTE
Manuel Flavio MINERVINI

IL SEGRETARIO GENERALE
Salvatore Maurizio MOSCARA

A cura del Dirigente del I Settore – Bilancio, Patrimonio, Società Partecipate e Servizi Istituzionali, sulla base dell'attività istruttoria espletata dall'Ufficio Patrimonio, è stata redatta la seguente:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
avente ad oggetto:

LINEE DI INDIRIZZO CONCERNENTI LA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON E.R.P.

che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale

PREMESSO CHE:

- l'articolo 230 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) definisce il patrimonio dell'Ente Locale quale *"il complesso dei rapporti giuridici, attivi e passivi, suscettibili di valutazione ed attraverso la cui rappresentazione contabile ed il relativo risultato finale differenziale è determinata la consistenza netta della dotazione patrimoniale"*;
- la corretta e veritiera rappresentazione del valore dei beni dell'Ente costituisce presupposto essenziale per l'attendibilità dei bilanci e per una efficace gestione patrimoniale, attraverso l'integrazione tra la contabilità finanziaria e la contabilità economico-patrimoniale;
- il processo di evoluzione del sistema contabile pubblico verso il sistema unico di contabilità economico-patrimoniale secondo il modello *Accrual*, nell'ambito della Riforma 1.15 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), richiede una sempre maggiore qualità, completezza e aggiornamento delle informazioni relative ai beni patrimoniali dell'Ente, anche ai fini dell'applicazione dei nuovi standard contabili ITAS; il percorso di attuazione della Riforma 1.15 è disciplinato dalla normativa e dagli atti attuativi adottati dalla Ragioneria Generale dello Stato;

RICHIAMATA la Determinazione Dirigenziale n. 1367 del 20 ottobre 2025, con la quale si è provveduto ad affidare a società specializzata l'incarico per la ricognizione straordinaria e l'aggiornamento dell'inventario dei beni immobili comunali, finalizzati all'allineamento tra risultanze catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari e stato di fatto, nonché all'implementazione del sistema contabile *Accrual* e all'adeguamento ai nuovi criteri di classificazione e valutazione, con termine di conclusione delle attività previsto entro il 31 dicembre 2026;

CONSIDERATO CHE, nelle more del completamento della predetta ricognizione straordinaria e della conseguente formazione di un'anagrafica patrimoniale analitica e strutturata dell'intero patrimonio immobiliare dell'Ente, si rende comunque necessario assicurare la continuità e l'efficacia della gestione dei rapporti giuridici ed economici relativi agli immobili comunali;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE la gestione corrente delle entrate derivanti dagli immobili comunali adibiti ad uso non residenziale, con esclusione degli immobili E.R.P., è stata oggetto di ricognizione con la Determinazione Dirigenziale n. 638 del 15 maggio 2026, avente ad oggetto l'accertamento delle previsioni di entrata relative a canoni e indennità di locazione/concessione per l'esercizio 2026;

DATO ATTO CHE la citata Determinazione n. 638/2026 evidenzia la sussistenza di articolate posizioni creditorie e contrattuali attive, suddivise in apposite liste d'incasso in relazione alla destinazione d'uso degli immobili, tra cui Lista B – uso commerciale, Lista C – scopi associativi, Lista D – caserme/presidi di pubblica sicurezza e Lista E – fondi rustici;

RILEVATA la necessità di assicurare, nel periodo transitorio antecedente alla conclusione del censimento patrimoniale straordinario, una gestione del patrimonio immobiliare improntata ai principi di legalità, efficienza, economicità, valorizzazione del patrimonio pubblico, tutela delle ragioni creditorie dell'Ente e salvaguardia degli equilibri di bilancio;

RITENUTO pertanto opportuno, nell'esercizio delle funzioni di indirizzo politico-amministrativo spettanti alla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. n. 267/2000, definire criteri e indirizzi generali cui gli uffici competenti dovranno attenersi, ciascuno per le rispettive attribuzioni, nella gestione dei rapporti locativi e concessori e nella valorizzazione dei beni immobili comunali;

RITENUTO ALTRESÌ necessario avviare, sulla base delle risultanze progressivamente disponibili e in coordinamento con le attività affidate alla società specializzata, le attività istruttorie finalizzate all'individuazione dei beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e alla successiva predisposizione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133; tale disposizione prevede infatti che l'organo di governo individui, mediante apposito elenco, gli immobili non strumentali suscettibili di valorizzazione o dismissione e rediga il relativo Piano;

VISTI:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), con particolare riferimento agli articoli 48, 107 e 230;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118;
- il D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), per quanto applicabile alle fattispecie interessate;
- l'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133;
- lo Statuto Comunale e il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente Regolamento Comunale per la Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare;
- gli ulteriori regolamenti e atti di programmazione dell'Ente applicabili alle singole fattispecie;

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa e che si intendono integralmente richiamate, gli indirizzi generali e gestionali per la conduzione, regolarizzazione, valorizzazione e messa a reddito del patrimonio immobiliare comunale, nelle more del completamento della ricognizione straordinaria di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 1367/2025.
2. **DI INDIVIDUARE** i seguenti indirizzi operativi, da attuarsi da parte dei dirigenti e dei responsabili competenti mediante l'adozione dei successivi atti gestionali di rispettiva competenza, previa verifica dei presupposti di fatto e di diritto e nel rispetto della normativa vigente, dei contratti, dei regolamenti comunali e delle risorse disponibili:

A) Contratti di locazione in essere e non scaduti – Area Patrimonio

Indirizzare l'Area Patrimonio a monitorare con congruo anticipo le scadenze contrattuali e i relativi termini di preavviso, procedendo, ove ne ricorrano i presupposti di legge e contrattuali, alla tempestiva adozione degli atti necessari in materia di disdetta, recesso o diniego di rinnovo, al fine di consentire all'Amministrazione una preventiva valutazione circa l'eventuale prosecuzione del rapporto, la rinegoziazione o revisione delle condizioni economiche, ovvero il ricorso a nuove procedure ad evidenza pubblica, secondo la disciplina applicabile e previo confronto con le pertinenti condizioni di mercato e con i parametri OMI, ove utilizzabili e pertinenti.

B) Posizioni contrattuali regolari con morosità o ritardi nei pagamenti – Area Patrimonio

Indirizzare l'Area Patrimonio ad assicurare il tempestivo monitoraggio delle posizioni creditorie e, in presenza di morosità o ritardi nei pagamenti, ad adottare gli atti di costituzione in mora, diffida e messa in regola previsti dalla disciplina applicabile, valutando, ove compatibile con la fattispecie concreta, la definizione di piani di rientro assistiti da adeguate garanzie.

In caso di persistente inadempimento, dovranno essere valutate e, ricorrendone i presupposti, attivate le conseguenti iniziative per la tutela del credito e del patrimonio dell'Ente, ivi compresa l'eventuale risoluzione del rapporto o decadenza dal titolo, ove previste, nonché le azioni per il recupero coattivo dei crediti e l'escussione delle eventuali garanzie prestate.

C) Immobili occupati senza titolo o con titolo scaduto, inefficace o comunque non idoneo – Area Avvocatura, con il coinvolgimento dell'Area Patrimonio

C.1 – Immobili occupati senza titolo, ovvero con titolo inefficace o comunque non idoneo

Indirizzare l'Area Patrimonio, previa puntuale verifica della situazione giuridica, contrattuale e amministrativa di ciascun immobile, a segnalare tempestivamente all'Area Avvocatura le situazioni di occupazione senza titolo, ovvero in presenza di un titolo inefficace o comunque non idoneo a legittimare la detenzione o l'utilizzo del bene. Indirizzare l'Area Avvocatura, sulla base delle risultanze istruttorie e secondo la disciplina applicabile alla specifica fattispecie, ad attivare le necessarie azioni amministrative e giudiziarie finalizzate a conseguire il rilascio e la restituzione degli immobili nella piena disponibilità dell'Ente, nonché a promuovere, ove ne ricorrano i presupposti, il recupero delle indennità dovute per l'occupazione senza titolo, dei canoni eventualmente non corrisposti e delle ulteriori somme spettanti all'Amministrazione.

C.2 – Immobili con contratto scaduto e privi di rinnovo automatico

Per gli immobili il cui rapporto contrattuale sia giunto a scadenza e per i quali non operi alcun meccanismo di rinnovo automatico, l'Area Patrimonio è indirizzata a predisporre una specifica relazione istruttoria contenente almeno:

- a) la situazione giuridica e contrattuale dell'immobile;
- b) la data di scadenza del rapporto e l'eventuale disciplina applicabile alla prosecuzione o cessazione dello stesso;
- c) la situazione dei pagamenti e delle eventuali morosità o altre pendenze;
- d) la quantificazione delle somme eventualmente ancora dovute all'Amministrazione, a titolo di canoni, indennità, oneri accessori o altre voci connesse al rapporto;

e) la situazione tecnico-amministrativa e funzionale dell'immobile;

f) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto ovvero alla riconduzione dell'immobile nella piena disponibilità dell'Ente.

La suddetta relazione sarà sottoposta agli organi di indirizzo politico-amministrativo competenti, ai fini della definizione dell'indirizzo circa la prosecuzione del rapporto, ove

giuridicamente e amministrativamente possibile, mediante l'eventuale avvio di una nuova procedura negoziale, ovvero, qualora non sussistano i presupposti per la prosecuzione o risulti prevalente l'interesse dell'Ente al recupero della disponibilità del bene, circa l'avvio degli atti e delle procedure conseguenti finalizzati alla cessazione dell'utilizzo e alla restituzione dell'immobile libero da persone e cose.

In relazione all'indirizzo assunto, gli uffici competenti provvederanno quindi all'adozione dei conseguenti atti gestionali, ivi compresi quelli relativi alla definizione e al recupero delle somme ancora dovute all'Amministrazione e, ove necessario, al rilascio dell'immobile.

D) Immobili con criticità tecnico-strutturali, manutentive, edilizio-urbanistiche o autorizzative – Settore Lavori Pubblici

Indirizzare gli uffici tecnici competenti a effettuare, secondo priorità definite sulla base dell'utilità del bene, del rischio, della destinazione e delle risorse disponibili, le necessarie verifiche tecnico-amministrative e a predisporre gli interventi di manutenzione, messa in sicurezza e regolarizzazione ritenuti necessari e sostenibili.

Dovranno essere altresì individuati, per ciascun immobile interessato, gli eventuali adempimenti necessari in materia di agibilità, conformità edilizio-urbanistica, sicurezza, certificazioni e attestazioni previste dalla normativa vigente, compresa l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ove richiesta, in relazione alla destinazione e all'utilizzo del bene, secondo il Regolamento Comunale vigente in materia.

E) Immobili liberi e disponibili – Area Patrimonio

Indirizzare l'Area Patrimonio a procedere, previa verifica della situazione giuridica, catastale, tecnica e urbanistica del bene e della sua effettiva disponibilità, alla individuazione della più idonea forma di valorizzazione e, ove ne ricorrano i presupposti, all'attivazione delle procedure ad evidenza pubblica previste dalla normativa e dal vigente Regolamento comunale per la locazione, concessione o altra forma di utilizzazione economicamente e funzionalmente conveniente per l'Ente, assicurando trasparenza, concorrenza, parità di trattamento e adeguata tutela dell'interesse pubblico.

F) Impianto sportivo "PalaPoli" e relativi locali pertinenziali – Area Sport

Indirizzare l'Area Sport, in coordinamento con gli uffici competenti e con congruo anticipo rispetto alla scadenza della concessione in essere, fissata al 17 dicembre 2026, a predisporre gli atti istruttori e progettuali necessari per la successiva procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'affidamento della gestione del complesso sportivo, individuando separate procedure per tipologie di ambienti.

Nell'ambito di dette procedure dovrà essere verificata e definita puntualmente la consistenza dei locali e degli spazi da ricomprendere negli affidamenti, perseguendo, ove tecnicamente e giuridicamente possibile, una gestione efficiente del complesso.

G) Immobili concessi in uso gratuito, comodato o a canone agevolato a Enti del Terzo Settore e associazioni – Settore Socialità

Indirizzare il Settore Socialità a effettuare una verifica sistematica della situazione dei soggetti utilizzatori degli immobili comunali e del permanere dei presupposti che hanno giustificato l'utilizzo gratuito o agevolato del bene.

Per i soggetti qualificabili come Enti del Terzo Settore dovrà essere verificato, ove richiesto dalla disciplina applicabile, il possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 117/2017 e la relativa iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS). Dovrà inoltre essere verificata l'effettiva corrispondenza tra le attività concretamente svolte e le finalità di interesse pubblico e sociale poste a fondamento dell'assegnazione o dell'agevolazione mediante l'acquisizione di una relazione periodica sulle attività

svolte e sui benefici prodotti per la collettività, secondo modalità e contenuti definiti dagli uffici competenti e dal regolamento comunale.

In presenza di inadempimenti, utilizzi difformi, perdita dei requisiti o venir meno dei presupposti dell'agevolazione, gli uffici competenti dovranno valutare l'avvio dei procedimenti conseguenti compresa, ove ne ricorrano i presupposti, la revoca, decadenza o risoluzione del rapporto e la restituzione del bene, compatibilmente con le condizioni contrattuali convenute.

H) Individuazione dei beni non strumentali e attività finalizzate al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – Settore Territorio Ambiente

1. **Ricognizione e verifiche tecnico-catastali:** indirizzare il Settore Territorio Ambiente, per le attività e gli adempimenti non ricompresi nelle prestazioni già contrattualizzate a carico della società specializzata incaricata della revisione straordinaria del patrimonio immobiliare, a collaborare alla progressiva individuazione degli immobili potenzialmente privi di strumentalità rispetto all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, procedendo alle necessarie verifiche sulla situazione catastale, edilizio-urbanistica, sui vincoli eventualmente gravanti sui beni, sulla destinazione e categoria catastale e sulla coerenza con l'utilizzo in essere e con le possibili future forme di valorizzazione o dismissione.
2. **Istruttoria per la predisposizione del Piano:** indirizzare gli uffici competenti a predisporre, sulla base delle risultanze della ricognizione e delle verifiche effettuate, uno schema istruttorio contenente l'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione o dismissione, con le informazioni tecniche, patrimoniali, urbanistiche ed economiche necessarie alla successiva valutazione dell'organo competente.
3. **Successiva approvazione del Piano:** dare atto che l'individuazione definitiva dei beni non strumentali e la conseguente formazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari saranno sottoposte agli organi competenti secondo la disciplina vigente e nell'ambito degli strumenti di programmazione dell'Ente. L'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 attribuisce infatti all'organo di governo l'individuazione degli immobili non strumentali suscettibili di valorizzazione o dismissione e la redazione del relativo Piano.
3. **DI DARE ATTO** che l'attuazione dei presenti indirizzi dovrà coordinarsi con le risultanze della ricognizione straordinaria affidata con Determinazione Dirigenziale n. 1367/2025, evitando duplicazioni delle attività già comprese nell'incarico e assicurando il progressivo allineamento tra le risultanze amministrative, catastali, tecnico-patrimoniali e contabili.
4. **DI DARE ATTO, ALTRESÌ** che il responsabile del procedimento è il dott. Roberto Fiore;
5. **DI INCARICARE** i Dirigenti delle Aree e dei Settori competenti, ciascuno per le parti di rispettiva competenza, dell'adozione degli atti gestionali e consequenziali necessari all'attuazione degli indirizzi contenuti nella presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n. 267/2000.
6. **DI DISPORRE** che gli uffici competenti assicurino il reciproco coordinamento delle attività di cui alla presente deliberazione, con particolare riferimento alle informazioni relative alla titolarità dei beni, ai titoli di occupazione e utilizzo, alle situazioni creditorie, alla regolarità tecnico-amministrativa e alla destinazione funzionale degli immobili.
7. **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione ai Dirigenti e Responsabili dei Settori interessati per gli adempimenti di competenza e all'Organo di Revisione Economico-Finanziario per opportuna conoscenza, ove ritenuto necessario secondo le disposizioni vigenti.

8. **DI DICHIARARE**, con separata ed unanime votazione palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante la necessità di avviare tempestivamente le attività istruttorie e gestionali sopra indicate.
9. Trasmettere il presente atto ai Dirigenti del I Settore del II Settore e del V Settore.

Il Dirigente, redattore della presente proposta di deliberazione, la sottopone al Sindaco e la sottoscrive a valere anche quale parere favorevole tecnico e parere favorevole contabile resi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.lgs n. 267/2000.

Data

04.09.2026

**Il Dirigente del Settore Bilancio, Patrimonio
Partecipate e Servizi Istituzionali
Mauro De Gennaro**

IL SEGRETARIO GENERALE

VISTA ED ESAMINATA

la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole in ordine alla conformità giuridico amministrativa.

04.09.2026

**IL SEGRETARIO GENERALE
Salvatore Maurizio Moscara**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è in pubblicazione all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno 29 SET. 2026 per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
Salvatore Maurizio MOSCARA

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione
Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal _____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Salvatore Maurizio MOSCARA

Molfetta, li _____