

**COMUNE DI DELEBIO**

**Provincia di Sondrio**

**REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LE  
PROCEDURE CONTRATTUALI INERENTI IL  
PATRIMONIO DEL COMUNE**

## **Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure contrattuali inerenti il patrimonio del Comune, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare proposte d'acquisto-alienazione-permute di beni mobili o immobili, al fine di utilizzare in maniera ottimale il patrimonio dell'Ente, nell'ambito della programmazione di una corretta manutenzione dei beni. L'Ente procede alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla L. n.° 783/1908 e successive modificazioni e al R.D. n.° 454/1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

## **Art. 2 - Beni Immobili d'interesse Storico e Artistico**

1. Per le alienazioni di beni immobili d'interesse storico e artistico trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lg.vo n.° 490/1999.

## **Art. 3 - Competenze degli Organi - Contratti**

1. Le alienazioni e gli acquisti di beni immobili, qualora non siano previsti in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42 - comma 2, lett. 1) del D.Lg.vo n.° 267/2000.

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale appartiene al Responsabile d'Area competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

3. I contratti che hanno ad oggetto atti d'alienazione, acquisizione, disposizione dei beni mobili e immobili sono preceduti da apposita delibera a contrattare, adottata dall'organo competente, e contenente l'esatta individuazione e la stima del bene.

4. I contratti di compravendita e permuta, aventi ad oggetto beni immobili sono stipulati in forma pubblica o forma pubblica-amministrativa; i contratti di locazione e i comodati sono, di norma, conclusi mediante scrittura privata tra l'Ente e i soggetti interessati.

5. I contratti di permuta e transazione sono conclusi sulla base del reciproco interesse delle parti mediante trattativa privata.

6. Gli atti di donazione in favore dell'Ente devono essere accettati con provvedimento dell'organo competente in base alla legge e/o allo statuto; la mancata accettazione dovrà essere congruamente motivata.

## **Art. 4 - Perizia e Stima dei Beni**

1. I beni oggetto d'alienazione o acquisto debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Tecnico Comunale in modo che siano indicati:

- a) l'ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- d) il valore venale, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

## **Art. 5 - Condizioni Generali di Vendita**

1. La deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale si dispone l'alienazione o l'acquisto del

bene deve contenere:

- a) la descrizione del bene oggetto della vendita o dell'acquisto con l'indicazione dei confini;
- b) l'indicazione dei dati catastali:
  - partita catastale;
  - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
  - per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
- d) il prezzo di stima dell'immobile;
- e) nel caso di vendita le valutazioni sull'utilità e/o redditività del bene, quali presupposti della decisione circa il mantenimento o meno della proprietà in capo all'Ente.

2. La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita s'intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi d'evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto d'aggiudicazione mentre gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore; i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati saranno a favore dell'acquirente;
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione;
- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

### **Art. 6 - Modalità di Vendita**

1. Le alienazioni dei beni patrimoniali disponibili sono precedute da asta pubblica da esperirsi generalmente mediante offerte segrete in aumento, rispetto al prezzo a base d'asta, posto sulla base del valore di stima o del diverso importo stabilito dal Consiglio Comunale, previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.

2. Qualora le alienazioni abbiano ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore ad € 2.500,00 il contratto può essere concluso mediante trattativa privata.

### **Art. 7 - L'asta**

1. Nell'avviso d'asta deve essere indicato quanto segue:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo sul quale si effettua l'offerta e i termini di pagamento;
- c) i diritti e servitù inerenti all'immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno, l'ora, il luogo e l'ufficio in cui si procede all'apertura delle offerte;
- e) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- f) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito da effettuarsi dall'offerente in caso d'aggiudicazione, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti, non inferiori al ventesimo del prezzo d'aggiudicazione;
- h) eventuali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;

i) l'indicazione se si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.

### **Art. 8 - Pubblicità degli Avvisi di Gara**

1. Gli avvisi d'asta sono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
  - a) per i beni di valore stimato non superiore ad €25.000,00 mediante affissione in luoghi pubblici, all'Albo Pretorio nonché all'Albo della Provincia e dei Comuni limitrofi;
  - b) per beni di valore compreso tra € 25.000,00 ed €50.000,00 secondo le modalità indicate sub a) nonché mediante altre forme idonee di pubblicazione individuate di volta in volta dal Responsabile d'Area (estratto sui quotidiani, a mezzo radio, Tv locali, Internet);
  - c) per i beni di valore compreso fra € 50.000,00 ed € 250.000,00 secondo le modalità indicate sub a) e sub b) nonché mediante inserzione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;
  - d) per i beni di valore superiore ad € 250.000,00 secondo le modalità indicate sub a), b) e c) nonché mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.
2. Le pubblicazioni di cui alle lettere da a) a d) devono avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per la gara.
3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti fino a 5 giorni in caso di comprovata e motivata urgenza; le altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.

### **Art. 9 - Commissione di Gara**

1. L'asta accade nell'ufficio indicato nell'avviso, e la gara è effettuata da apposita Commissione composta da:
  - a) Responsabile Area Tecnica con funzioni di Presidente;
  - b) n.° 2 testimoni;
2. Assiste con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale d'asta e delle relative aggiudicazioni un dipendente comunale designato dal presidente di gara.

### **Art. 10 - Offerte per Procura e per Persona da Nominare**

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare; la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta, e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

### **Art. 11 - Depositi di Garanzia e per Spese Contrattuali**

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, una cauzione pari ad un decimo del prezzo a base d'asta.
2. La garanzia potrà essere prestata mediante deposito cauzionale o polizza fideiussoria o fideiussione bancaria.

## **Art. 12 – Modalità della gara**

1. L'asta si tiene per mezzo d'offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. Le offerte, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato, tali offerte, per essere valide, devono pervenire in piego sigillato non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso.
3. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.
4. L'aggiudicazione disposta dal Presidente di gara, ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta, purché sia stato precisato nell'avviso d'asta.
6. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a schede segrete; colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
7. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

## **Art. 13 - Ripetizione della Gara**

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si può procedere ad ulteriori esperimenti con successive riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale a base d'asta, salvo che l'U.T.C. ritenga che la diserzione non sia causata da eventuale elevatezza del prezzo medesimo, ma da altre cause. In tal caso provvede per nuovi esperimenti di gara sul prezzo iniziale. I successivi esperimenti dovranno essere previamente valutati sotto il profilo della congruità dall'U.T.C. Se ritenuto opportuno si procede ad una nuova stima del bene.

## **Art. 14 - Verbale di Gara**

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale che è redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.
2. Dal processo verbale deve risultare:
  - a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui è stata effettuata la gara
  - b) le generalità e la qualifica di chi ha presieduto e di chi ha assistito alla gara
  - c) il valore a base d'asta
  - d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente
  - e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto
  - f) l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare
  - g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al miglior offerente con l'indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
3. Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario il miglior offerente ed appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione e dal dipendente che funge da segretario.
4. Qualora non siano state presentate offerte, o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

### **Art. 15 - Restituzione dei Depositi**

1. I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 11 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal Tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

### **Art. 16 - Approvazione del Verbale di Gara**

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti è immediatamente rimesso alla Giunta Comunale per la definitiva approvazione, con apposita deliberazione.

2. Il processo verbale di aggiudicazione e la delibera di approvazione della Giunta comunale sono trasmesse all'acquirente.

### **Art. 17 - Pagamento del Prezzo di Vendita**

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata l'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione.

2. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.

3. Dall'avvenuta aggiudicazione, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.

4. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

### **Art. 18 - Vendita a Trattativa Privata**

1. L'amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate una o più diserzioni di incanti.

2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa, purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non subiscano variazioni, se non a vantaggio dell'amministrazione.

3. Le offerte che fossero presentate devono essere accompagnate dalla quietanza del Tesoriere comunale, comprovante l'avvenuto deposito di garanzia.

### **Art. 19 - Spese Contrattuali**

Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario; tra le spese contrattuali sono comprese anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

### **Art. 20 - Locazioni**

1. L'Ente concede in locazione gli immobili del proprio patrimonio a prezzi praticati in regime di libero mercato per gli immobili aventi analoghe caratteristiche, e comunque in misura non inferiore all'equo canone.

2. Limitatamente al patrimonio indisponibile e per i soli beni immobili utilizzati a scopi sociali, i canoni possono essere determinati in deroga a quanto disposto al comma 1 tenuto conto della rilevanza sociale dell'attività ivi svolta.

3. I canoni sono aggiornati annualmente in misura pari all'indice ISTAT dell'anno precedente.

### **Art. 21 - Norme Abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

### **Art. 22 - Pubblicità del Regolamento e degli Atti**

Copia del presente regolamento sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

### **Art. 23 - Entrata in vigore del Regolamento**

Il presente regolamento entrerà in vigore secondo le disposizioni previste del D.Lg.vo n.° 267/2000 e dallo Statuto comunale.

### **Art. 24 - Casi non previsti dal presente Regolamento**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:

- a) le leggi nazionali e regionali
- b) lo Statuto comunale
- c) il Regolamento dei contratti
- d) il Regolamento di contabilità

### **Art. 25 - Rinvio Dinamico**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.