



**COMUNE DI COLOGNO AL SERIO**  
Provincia di Bergamo

---

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI  
IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

*(approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 28.02.2025)*

## INDICE

<b>Art. 1</b>	Oggetto e finalità del regolamento
<b>Art. 2</b>	Classificazione dei beni immobili
<b>Art. 3</b>	Classificazione dei beni mobili
<b>Art. 4</b>	Beni alienabili
<b>Art. 5</b>	Beni vincolati
<b>Art. 6</b>	Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
<b>Art. 7</b>	Autorizzazione all'alienazione
<b>Art. 8</b>	Determinazione del prezzo di vendita
<b>Art. 9</b>	Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso non abitativo
<b>Art. 10</b>	Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso abitativo
<b>Art. 11</b>	Diritto di prelazione relativo a terreni agricoli
<b>Art. 12</b>	Procedure di alienazione
<b>Art. 13</b>	Asta pubblica
<b>Art. 14</b>	Pubblicità
<b>Art. 15</b>	Esclusioni
<b>Art. 16</b>	Garanzie
<b>Art. 17</b>	Commissione di valutazione delle offerte
<b>Art. 18</b>	Aggiudicazione
<b>Art. 19</b>	Asta deserta
<b>Art. 20</b>	Trattativa privata
<b>Art. 21</b>	Trattativa diretta con un unico contraente
<b>Art. 22</b>	Permuta
<b>Art. 23</b>	Contratto
<b>Art. 24</b>	Norme finali

## **Art. 1 – Oggetto e finalità del regolamento**

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare e mobiliare disponibile del Comune di Cologno al Serio, secondo i principi generali dell'attività amministrativa e della contabilità degli enti locali.
2. Con le disposizioni del presente regolamento, si intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione dei beni patrimoniali dell'Ente, perseguendo, altresì, l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le relative procedure.
3. Sono escluse dal presente regolamento:
  - a) le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziali pubblica;
  - b) le procedure di cui alla L. 23.12.1998, n. 448 per la cessione in diritto di proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare;
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## **Art. 2 – Classificazione dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Cologno al Serio sono classificabili, secondo le norme dell'art.822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili, non usucapibili, non espropriabili e non possono altresì essere oggetto di servitù in favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.
3. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali del Comune. Non sono alienabili e non sono oggetto di usucapione.
4. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati *res extra commercium* e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa, che mantiene al Comune una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.
5. Sono beni patrimoniali disponibili quei beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dal Comune in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento, pertanto sono usucapibili ed espropriabili.
6. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali approvati quali allegati ai documenti di programmazione finanziaria dell'Ente.
7. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con delibera di Consiglio comunale, cambiare natura giuridica migrando da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

## **Art. 3 – Classificazione dei beni mobili**

1. I beni mobili di proprietà del Comune di Cologno al Serio sono classificabili in beni demaniali, beni patrimoniali d'uso pubblico e beni patrimoniali disponibili.

2. Sono beni mobili demaniali le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche. Essi sono inalienabili.
3. Nella tipologia dei beni mobili ad uso pubblico sono ricompresi tutti i beni aventi il requisito della mobilità in quanto essi non sono fissati al suolo, ma sono trasportabili nell'ambito territoriale dell'ente e sono destinati al soddisfacimento di un pubblico servizio e pertanto qualificati indisponibili (art. 826 c.c.). Ne fanno parte, a titolo esemplificativo e non esaustivo: mobili, personal computers, stampanti, attrezzature per officina comunale, macchine elettroniche, elettriche, scaffali, armadi, libri, quadri, statue, automezzi e motomezzi, attrezzature ed utensili di vario genere, ecc... che sono destinati al servizio dei pubblici uffici. Tali beni non sono alienabili se non viene meno la loro strumentalità a funzioni ed attività di pubblico interesse.
4. Sono classificati come beni mobili disponibili tutti i beni mobili di proprietà dell'Ente che non sono strumentali a funzioni di interesse pubblico e che sono produttivi di reddito. Ne fanno parte tutti i beni mobili che, quindi, non sono destinati ad un servizio pubblico, ma che sono pervenuti nel patrimonio dell'Ente attraverso donazioni oppure lasciti, oppure ancora sono stati acquisiti in modo specifico dall'Ufficio a cui fa capo il Patrimonio.
5. Tutti i beni mobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali approvati quali allegati ai documenti di programmazione finanziaria dell'Ente.
6. Ciascun bene mobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con delibera di Consiglio comunale, cambiare natura giuridica migrando da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

#### **Art. 4 – Beni alienabili**

1. Sono alienabili i seguenti beni:
  - a) i beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - b) i beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione pubblica;
  - c) i beni immobili e mobili facenti parte del demanio del Comune, previa approvazione dello specifico provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui ai precedenti punti a), b) e c).
2. Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari di cui all'art 58 del D.L. 112 del 25.06.2008, convertito con L. 133/2008, predisposto dalla Giunta Comunale ed approvato con delibera consiliare, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione di cui è parte integrante, costituisce autorizzazione alle alienazioni relativamente ai beni immobili. Con tale piano vengono individuati i beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o di valorizzazione non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storicoartistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
3. Per i procedimenti concernenti l'alienazione/costituzione del diritto di superficie dei beni immobili classificabili come reliquati stradali nonché per le procedure ad istanza di parte di cui agli art.li 18, 19 e 20 del presente Regolamento, l'inserimento nel PAVI può effettuarsi all'esito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio a cui fa capo il Patrimonio. Tale istruttoria individua le caratteristiche dell'immobile ed il prezzo di cessione concordato sulla base degli indirizzi normativi e regolamentari. La ratifica del procedimento da parte del Consiglio Comunale costituisce presupposto per la firma del relativo contratto di compravendita.

#### **Art. 5 – Beni vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità.
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dalla normativa vigente.

#### **Art. 6 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale sulla base delle previsioni del precedente art. 4.
2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

#### **Art. 7 – Autorizzazione all'alienazione**

1. I beni immobili da alienare sono individuati mediante l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento motivato.
2. Oggetto della vendita sono i beni patrimoniali di cui è stata accertata la disponibilità.
3. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato, se non diversamente disposto, delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
4. La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:
  - a) l'indicazione dei beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) i dati catastali;
  - d) il valore a base d'asta e/o il valore di mercato, in caso di non sottoposizione a procedura ad evidenza pubblica;
  - e) eventuali vincoli, aggravati quali: uso civico, vincolo di destinazione, vincolo di interesse culturale, diritto di prelazione.
5. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di contratti pubblici desumibili dall'ordinamento giuridico, nazionale e comunitario.

#### **Art. 8 – Determinazione del prezzo di vendita**

1. Il valore base per l'alienazione dei beni oggetto del presente regolamento è determinato mediante apposita perizia estimativa, che potrà essere asseverata o giurata, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La stima dei beni immobili e mobili di particolare complessità e le stime giurate di beni immobili pervenuti a seguito di eredità possono essere affidate a soggetti esterni, all'uopo incaricati, oppure ci si può avvalere della collaborazione di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni o dell'Agenzia delle Entrate.
3. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essa relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado, non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza. Sono altresì esclusi parenti ed affini entro il quarto grado.
4. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:
  - a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata, per i beni immobili, dalle planimetrie e dai dati catastali;
  - b) per i beni immobili, l'indicazione della destinazione urbanistica completata dalla descrizione di tutti gli eventuali vincoli previsti;
  - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
  - e) la precisazione se il bene è vincolato/tutelato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc.
5. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali, nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dal Comune, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza del Comune.
6. Le stime di cui al presente articolo hanno validità non superiore a ventiquattro mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno deve essere redatta, comunque, una nuova stima, anche mediante aggiornamento della precedente stima all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, registrato nell'anno precedente.

#### **Art. 9 – Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso non abitativo**

1. In caso di dismissione di beni immobili ad uso non abitativo locati, si applica il disposto dell'art. 38 della L. 392/1978, il quale prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione.
3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.
4. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta, di vendita in blocco e di alienazione di quota di immobile. Resta, invece, operante in caso di vendita cumulativa.

#### **Art. 10 – Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso abitativo**

1. In caso di dismissione di beni immobili ad uso abitativo locati, si applica il disposto dell'art. 3, c. 1, lett. g, della L. 431/1998, il quale prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione.
3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.
4. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta, di vendita in blocco e di alienazione di quota di immobile. Resta, invece, operante in caso di vendita cumulativa.

#### **Art. 11 – Diritto di prelazione relativo a terreni agricoli**

1. È riconosciuto ai legittimi conduttori ed agli affittuari dei terreni agricoli che siano coltivatori diretti, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, risultante dalla procedura di gara pubblica e senza che essi vi partecipino, ai sensi dell'art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione.
3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.
4. Il diritto di prelazione è riconosciuto in via sussidiaria anche ai proprietari dei fondi confinanti che siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971. La comunicazione da parte dell'Amministrazione ed il successivo esercizio del diritto di prelazione dovranno avvenire nelle modalità disciplinate ai precedenti commi 6 e 7.
5. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta e di vendita di quota dell'immobile, nonché nel caso in cui il terreno, in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, sia destinato ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

#### **Art. 12 – Procedure di alienazione**

1. All'alienazione dei beni immobili e mobili disponibili si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa diretta con unico contraente;
  - d) permuta.
2. Il Responsabile dell'Ufficio a cui fa capo il Patrimonio indice la procedura di alienazione, adottando apposita

determinazione ad alienare, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.

3. Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del contratto, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.
4. Salvo che venga diversamente stabilito, i beni vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche.
5. Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

#### **Art. 13 – Asta pubblica**

1. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima del bene è pari o superiore ad € 40.000,00 per i beni immobili e ad € 5.000,00 per i beni mobili.
2. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.
3. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:
  - la descrizione del bene;
  - il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
  - le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
  - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
  - il responsabile del procedimento;
  - l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
  - il giorno, l'ora e la sede in cui si terrà l'asta pubblica;
  - i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
  - ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.
4. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

#### **Art. 14 – Pubblicità**

1. Le pubblicazioni del bando d'asta o di un estratto di esso, si effettuano all'Albo pretorio on-line e sul sito web istituzionale del Comune di Cologno al Serio per almeno 20 (venti) giorni naturali e consecutivi. Sono

previste, inoltre, le seguenti pubblicazioni:

- a) per le vendite di importo a partire da € 100.000,00 e fino a € 500.000,00, l'estratto del bando d'asta è pubblicato su un quotidiano a diffusione locale;
  - b) per le vendite di importo pari o superiore a € 500.000,00, il bando d'asta o un estratto di esso è pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti pubblici (5<sup>a</sup> Serie Speciale) e su un quotidiano a diffusione nazionale.
2. In caso di proroga del termine di presentazione dell'offerta, l'avviso sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e all'Albo pretorio online.
  3. Tutte le spese di pubblicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **Art. 15 – Esclusioni**

1. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni:
  - coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado;
  - i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado.

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, sarà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.
2. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:
  - pervenute oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
  - non contenute in plico chiuso e sigillato;
  - per persone da nominare;
  - pervenute con modalità diverse da quelle prescritte nel bando di gara;
  - espresse in modo condizionato o in modo indeterminato;
  - in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
  - prive del deposito cauzionale o con deposito cauzionale costituito per importo inferiore a quello richiesto;
  - mancanti della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

#### **Art. 16 – Garanzie**

1. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante bonifico bancario intestato al Comune.
2. Il deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto a titolo di caparra confirmatoria, mentre le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari saranno svincolate terminato l'esperimento d'asta.
3. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e

dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

#### **Art. 17 – Commissione di valutazione delle offerte**

1. Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando d'asta si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte. Tale Commissione, composta di n. 3 (tre) membri, è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio a cui fa capo il Patrimonio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio a cui fa capo il Patrimonio, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione. La commissione è coadiuvata da un segretario verbalizzante.
2. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.
3. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.
4. La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica l'immobile al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta.
5. La Commissione provvede alla redazione di apposito verbale di tutte le operazioni di gara.

#### **Art. 18 – Aggiudicazione**

1. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.
2. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), ai sensi dell'art. 77 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.
3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta.
4. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.
5. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.
6. L'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Responsabile dell'Ufficio a cui fa capo il Patrimonio.
7. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa, decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versato il prezzo d'acquisto, al netto del deposito cauzionale trattenuto quale caparra confirmatoria.
8. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione dirigenziale di presa d'atto delle operazioni.
9. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione potrà procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

#### **Art. 19 – Asta deserta**

1. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità della procedura esperita.
2. Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:
  - a) 10% nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
  - b) 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
3. Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più d'uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi.
4. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.
5. Delle diverse fasi delle procedure è dato avviso sul sito web istituzionale e all'Albo Pretorio online del Comune di Cologno al Serio.

#### **Art. 20 – Trattativa privata**

1. La trattativa privata dei beni immobili e mobili oggetto del presente regolamento, può essere adottata, senza limite di valore, qualora l'asta pubblica sia andata deserta e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui al precedente art. 14 comma 3. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.
2. È possibile altresì procedere direttamente alla trattativa privata, anche in presenza di un solo soggetto, qualora il valore di stima del bene da alienare risulti inferiore a € 40.000,00 per i beni immobili e a € 5.000,00 per i beni mobili, nei seguenti casi:
  - a) quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta in relazione sia alla peculiare ubicazione del bene sia a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ...)
  - b) quando l'immobile abbia una bassa redditività o la gestione dello stesso sia particolarmente onerosa;
  - c) in presenza di soggetti che siano già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.
3. Ai fini della procedura di cui al presente articolo, l'avviso di manifestazione di interesse contenente i dati relativi al bene oggetto di alienazione (descrizione, prezzo) nonché le informazioni amministrative utili – dovrà essere pubblicato sul sito web istituzionale comunale e all'Albo pretorio online almeno per 21(ventuno) giorni naturali e consecutivi;
4. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base d'asta, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta ed il Responsabile del Procedimento.
5. A seguito di redazione di apposito verbale, con determinazione dirigenziale, si approva l'alienazione a trattativa privata alle condizioni di cui alla lettera d'invito.

#### **Art. 21 – Trattativa diretta con un unico contraente**

1. È ammessa la trattativa diretta delle proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene nei seguenti casi:
  - a) in favore di Enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando il bene immobile o mobile sia da

ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;

b) nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili o mobili che l'amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivati fini istituzionali;

c) nell'ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una vertenza giudiziaria già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

2. Si può procedere alla vendita diretta in presenza di un solo soggetto confinante, di aree relitte di modesta superficie che non rivestano alcun interesse per l'Amministrazione comunale, in quanto intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, o in stato di abbandono. Il valore stimato di tali beni non deve comunque essere superiore a € 40.000,00 per i beni immobili.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00). Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune, qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dal Comune o non esegua, nei termini stabiliti dal Comune, gli adempimenti a suo carico.
4. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla sua presentazione, mentre il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere dalle trattative, in ogni momento fino alla stipula del contratto, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.

#### **Art. 22 – Permuta**

1. Si può procedere alla permuta a trattativa privata diretta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, qualora:
  - a. ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali del Comune;
  - b. nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modeste entità.
2. La permuta di beni immobili, se non già compresi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, nonché dei beni mobili dovrà essere autorizzata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. La permuta dei beni deve avvenire a seguito di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento. La permuta può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

#### **Art. 23 – Contratto**

1. Per i beni mobili non registrati, il contratto di compravendita si perfeziona con il semplice consenso di venditore e acquirente, validamente manifestato (art. 1376 c.c.). Non sono richiesti particolari requisiti formali.

2. Per i beni mobili registrati, pur non essendo la forma scritta requisito ad substantiam, il contratto è redatto per iscritto, ai fini della trascrizione al PRA.
3. La consegna del bene dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal perfezionamento del contratto, salvo motivi ostativi di forza maggiore.
4. La vendita e la permuta dei beni immobili sono perfezionate con la stipulazione del contratto di compravendita/permuta, sotto forma di atto pubblico, entro 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione definitiva, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore. I termini potranno essere prorogati sino a 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.
5. I contratti di cui al precedente comma 4 sono rogati da un notaio scelto dalla controparte, la cui individuazione deve essere comunicata entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva o da analoga comunicazione da parte dell'Amministrazione.
6. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento del saldo del corrispettivo con le modalità previste nella comunicazione inviata dall'Amministrazione comunale e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento.
7. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate negli atti di alienazione, comporta la decadenza dell'aggiudicazione ed il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.
8. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
9. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

#### **Art. 24 –Norme finali**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda alle disposizioni del Codice Civile in materia.
2. Le disposizioni del presente regolamento sono da intendersi automaticamente modificate qualora intervengano modifiche delle normative nazionali fondamento e presupposto delle stesse.
3. Il previgente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato definitivamente con D.C.C. n. 65 del 27.11.1998, è integralmente abrogato e sostituito dal presente Regolamento dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.
4. Del presente Regolamento è data opportuna pubblicità mediante la pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito internet istituzionale dell'Ente.

Approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 17 del 28.02.2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, pubblicata all'Albo *on line* il 17.03.2025 sino al 01.04.2025.

LA SINDACA

*f.to dott.ssa Chiara Drago*



IL SEGRETARIO COMUNALE

*f.to dott.ssa Alessandra Omboni*