



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 31.03.2022

Dicembre 2021



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

INDICE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1-Oggetto del regolamento.

Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare

Art.3 -Particolare categorie di beni alienabili.

Art.4-Responsabile del

procedimento.Art.5 -Ufficiale rogante.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Art.6-Programma di vendite degli immobili-deroghe.Art.7

- Individuazione dei beni da alienare.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

Art.8-Prezzo di vendita.

Art. 9 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi

simbolici.Art.10 -Pagamento del prezzo di vendita. dilazioni.

Art. 11 - Procedure di

vendita.Art.12-

Forme di pubblicità.

Art.13-

Deliberazione di vendita.Art.14 -

Spese di vendita.

Art.15-

Commissione di gara.Art.16 -

Urgenza.

Art.17-Asta pubblica.

Art. 18 - Bando di gara:

contenuti.Art. 19 - Offerte e

aggiudicazione.Art.20 -

Aste deserte.

Art.21-Garanzie e cauzioni.

Art.22-Esclusione dalla partecipazione allegare.Art. 23 -

Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.Art.24 -

Trattativa privata diretta.

Art.25-Permuta.

Art.26-Beni soggetti a prelazione – Comunicazione ai Soggetti.

CAPO



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

IVNORMEFINALI

Art.27-

Abrogazione di norme Art.28 -

Entrata in vigore



CAPOI

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplinabile alienazione di beni immobili e di diritti immobiliari appartenenti al Comune di Oppeano, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando se e quando è ammesso dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni; nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454) e R.D. 827/1924.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Oppeano intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e di buona fede di pubblicità, pur nell'ottimo temperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e all'importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 28, sulle norme eventualmente contrarie contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.
4. Il presente regolamento non disciplina la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà PEEP-PIP.

Articolo 2 - BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:
 - a) beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune);
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali si acceda alla destinazione a pubblico servizio;
 - c) beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere a), b) e c).
2. L'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo articolo 6 di questo regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.
3. Fermo restando a quanto descritto in questo articolo, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non ricompreso nel Piano e previa variazione e stima dello stesso.

Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DEI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

- liberatorie dalvincoloprevistedaleggi, regolamentiodisposizioniamministrativevincolantiperilComune.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigentidisposizionidi leggein temadi autorizzazioneallavendita.
 3. Periterreniprovenientidaprocedureespropriativeo,inognicaso,daacquisizioniconseguenti a procedure per pubblica utilità anche allorché non risulti applicabile l'istitutodella retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, sono sempre assicurate, in relazionealvaloreeall'importanzadell'alienazione,formedipartecipazioneeeventualmentedip referenzapergli originari proprietari.

Articolo4-RESPONSABILEDELPROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del settore dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Competente.
2. Il Responsabile del settore cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beniimmobili,apartiredallapredisposizionedelloschemadelpianodellealienazioneievalorizzazio ni immobiliari, di cui al successivo articolo 6, da sottoporsi al previo esame dellaGiuntaComunale.
3. InparticolareilResponsabiledelsettorecompetenteallapredisposizionee/oall'adozionedi tutti gli atti diproceduracontrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile dell'ufficio Gare, istruisce le proposte dideliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo regolamento, redigendo gli attidigara.
5. Qualorasiprovedainesequionedell'appositopianodellealienazioneievalorizzazioniimmobiliari, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successivefasièeffettuadirettamente dalResponsabile del ServizioCompetenteconproprieted ermine. (Ufficio Gare e contratti).
6. Semprequalorasiprovedainesequionedelpianodellealienazioneievalorizzazioniimmobiliari, il Responsabile del Servizio Competente provvede a dare attuazione alle ipotesidi trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 24 motivandoilricorso ataleprocedimento.
7. IlResponsabile dell'ufficio Gare provvedeinoltre,direttamenteonell'ambitodellaCommissione di cui all'art. 15, ad ammettere i partecipanti alla gara, redige e approva ilrelativo verbale, individua l'ufficiale rogante e stipula il relativo contratto in nome e per contodelComune.
8. È ancora compito del Responsabile del Patrimonio stabilire quando concorrano ragioni diconvenienza per affidare la perizia estimativa degli immobili, di cui al successivo articolo 8, aprofessionistiesterni, acagionedellapeculiare complessitàdellastessa.
9. AlResponsabile del Patrimonio, infine, spettaognialtraincombenzacherisultidalpresente regolamento al fine di dare attuazione al piano delle alienazioni e valorizzazioniimmobiliarineit tempi inesso ipotizzati.

Articolo5-UFFICIALEROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possonoessere affidati ancheal ministerodi un Notaio esterno.
2. In ogni caso l'acquirente ha la facoltà di scegliere, dato che si assume l'onere delle speseinerentieconseguenti lastipula.

CAPOII



LAPROGRAMMAZIONEDELLEVENDITE

Articolo6-PIANODELLEALIENAZIONIEVALORIZZAZIONIIMMOBILIARI

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui al presente regolamento, il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previamente esamina e autorizza dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari sono indicati:
 - a) i beni immobili e le categorie di beni immobili che si prevedono di alienare;
 - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di perizia dei singoli beni;
3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (di approvazione del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali), costituisce allegato del bilancio annuale di previsione.
4. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
5. Il piano in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti ai fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.
6. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non ricompreso nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al presente articolo, purché il valore di detto bene non superi euro 25.000,00 (venticinquemila/00) di stima.

1. Articolo7-INDIVIDUAZIONEDEIBENIDAALIENARE

2. I beni da porre in vendita saranno quelli individuati dal Consiglio Comunale nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 6, non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune, o che comunque l'Amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere, tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi che potranno derivare.
3. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sulle entrate del bilancio comunale. Ciò al fine di ponderare l'opportunità della relativa dismissione sotto il profilo dell'equilibrio finanziario dell'Ente. Sono infatti da escludere alienazioni di beni ad alta redditività o comunque quelli la cui vendita determinerebbe un'contrazione non sostenibile sul versante delle entrate correnti.
4. qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima; b3. qualora si tratti comunque di immobili per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato ed il suo valore di stima non sia superiore ad Euro 15.000,00.
5. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento;
6. c) trattativa privata diretta con un solo soggetto, per i seguenti casi:
7. c1) qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;

8. c2) qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista e il valore non sia superiore ai 10.000,00 euro;
9. c3) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province, di altri enti pubblici e, previa attestazione del responsabile del servizio, di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;
10. c4) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
11. c5) qualora l'asta pubblica con il medesimo prezzo a base d'asta e la trattativa privata previa gara ufficiosa siano andate deserte;

CAPOIII

LEPROCEDUREDIVENDITA

Articolo8-PREZZODIVENDITA

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Responsabile del Servizio Competente o da professionisti esterni all'uopo incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare tutti gli elementi di interesse che influiscono sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
3. I beni immobili da vendersi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei criteri esplicitati precedentemente.

Articolo9-DONAZIONEDIBENIIMMOBILIEVENDITAAPREZZISIMBOLICI

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri i beni immobili, ovvero venderli a prezzo non di mercato.
2. L'evenienza del caso precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

Articolo10-PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

Articolo11-PROCEDUREDIVENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica (articoli 17-22);
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 23);
 - c) trattativa privata diretta (articolo 24);
 - d) permuta (articolo 25).

Articolo12-FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. Le aste sono pubblicate:



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

- a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, qualorasitrattidialienazionidibenidivaloreinferioreagleiuro100.000,00(centomila).
- b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, perestrattosul*BollettinoUfficialeRegionale*perlealienazionidibenilcuivaloresiasuperioread euro 100.000,00 (centomila).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma cheprecededevonoesserevisionabilianchesulsitointernet dell'Amministrazione.
4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulterioriforme dipubblicità facoltativa, quali, atitolo esemplificativo, manifestida affiggere nelterritorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse locale e nazionale ovvero suriviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni osindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare,ordiniprofessionali.

Articolo13-DETERMINAZIONEDIVENDITA

1. Lagaravieneindettaoladecisionedivenditadell'immobilevieneassuntacondeterminazione del Responsabile del Servizio Competente.
2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente responsabile, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Articolo14-SPESEDIVENDITA

1. Sonoposteacaricodellaparteacquirentetuttelespeseavariotitolo,sostenuteodasostenere, indispensabili per addvenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.
2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, la seguente spesa:
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili e i diritti di segreteria dell'atto pubblico amministrativo;

Articolo15-COMMISSIONEDIGARA

1. Per i casi in cui, sulla base di una valutazione motivata del responsabile del Procedimento, è necessario esperire procedura sulla scorta dell'art. 11, comma 1, lettera a), la Commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio Competente o Rup, con funzioni di Presidente, e da altri 2 (due) dipendenti comunali di cui uno in veste di verbalizzante.
2. La Commissione viene nominata dal **Segretario Comunale**, scegliendone i membri nell'ambito della professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'Ente.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Articolo16-URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento con il quale si indica la gara deve motivare e espressamente le ragioni dell'urgenza



previo atto di indirizzo della Giunta Comunale.

Articolo17-ASTAPUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure indicate nell'art. 73 e 79, comma 1, lettera c) (offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 8.
2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo18-BANDO DIGARA: CONTENUTI

Il Comune si potrà avvalere del supporto o incarico a Società o Centrale Unica di Committenza per espletamento della gara. Per la redazione della Gara il Bando dovrà contenere

iseguentirequisitiminimi:

- a) ibenidavendere, lalorosituazionee provenienza;
- b) ilprezzoestimativoabasedigara editermini perilpagamento;
- c) idirittieipesiinerential'immobile;
- d) l'anno, ilmese, ilgiornoel'oraincuisiprocede allagara;
- e) illuogoel'ufficiopressocuisieffettuanole gare;
- f) l'ufficiopressoilqualesonovisionabiligliattidigara;
- g) l'ammontaredellacauzione;
- h) ilmetododigara;
- i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, lacui offertasiaalmenoegualeal prezzo abasedi gara;
- j) eventualigaranziebancarieperattestarelasituazioneeconomicofinanziariadegliofferenti;
- k) perlepersonegiuridichel'iscrizioneepressoilRegistrodelleImprese;
- l) incasodisocietà, lacomposizione degliorganieilnominativodichipossiedelarappresentanzale gale;
- m) laeventualepossibilitàdiammettereofferteperprocura, ancheperpersona danominare;
- n) lemodalitàdipresentazione delleofferte;
- o) lemodalitàdicompilazione deidocumenti, dichiarazionieattestazioni, delleoffertelemodalità di imbustamento esigillatura;
- p) l'indicazione dellecauseche comportano l'esclusione dallagara;
- q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove perqualsiasimotivo ilpiego stessonon giungaadestinazioneintempo utile;
- r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con lapubblicaAmministrazione;
- s) nelcasodisocietà, l'indicazioneespressa, chepuòesserecontenutanelcertificatod'iscrizione nel Registro delle Imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è statasottopostaafallimento, liquidazionecoattaamministrativa, concordatopreventivo, amministrazionecontrollata;
- t) ilperiodo, decorsoilqualegliofferentihannofacoltàdiliberarsidallapropriaofferta.



Articolo19-OFFERTEEAGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico ne confronta di quella civile Amministrazione conseguente alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo superiore al prezzo posto a base d'asta della trattativa privata svolta previa gara ufficiale.
5. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliori risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. Vi sarà un'ulteriore richiesta agli offerenti di presentare un'ulteriore offerta fino alla proclamazione dell'aggiudicazione finale.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta o tramite Pec.
7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Articolo20-ASTEDESERTE

1. Qualora nella prima asta non siano pervenute offerte, l'Amministrazione comunale, previa delibera di Giunta Comunale, trascorsi i termini di cui al successivo comma 2, ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo di vendita fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento.
2. Nel caso in cui, nei 30 (trenta) giorni successivi all'espletamento della prima asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.
3. Dopo la seconda asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a) nel caso di completa assenza di interesse, può essere fatto un ulteriore ribasso ai sensi dell'art. 571 del codice di procedura civile, con un'ulteriore riduzione del prezzo fino ad $\frac{1}{4}$ (25 venticinque%) dell'ultimo valore messo a base d'asta, previa delibera di Giunta Comunale. La modifica dell'ultimo valore sarà validata, come perizia, dal Responsabile del Patrimonio.
 - b) in caso di asta deserta anche con l'ultimo valore indicato al punto precedente si dovrà definire il nuovo valore di mercato attraverso il Consiglio Comunale con la modifica



del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Articolo 21 - GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché 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 e onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bandi di gara.
4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro i termini di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 22 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLEGARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione al legare i soggetti che:
 - a. si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi 5 (cinque) anni in procedure concorsuali;
 - b. si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (francamente) o di incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione o di inabilitazione;
 - c. abbiano riportato condanne passate in giudicato ai sensi dell'art. 416 bis C.P. (Associazione di tipo mafioso) e/o dell'art. 644 C.P. (Usura);
 - d. rientrino nelle categorie elencate all'art. 579 del Codice di Procedura Civile.
2. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, inclusi i parenti fino al 3° grado, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Articolo 23 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di aste pubbliche e andate deserte (ex articolo 20, che precede);
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 40.000,00 (quarantamila/00);
 - c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, ecc.) il cui valore non ecceda il euro 40.000,00 (quarantamila/00).

Articolo 24 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

Entipubblici ovvero di organismi no profit (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventifinalitàsociali,epiùgeneralmentealloscopodiincentivarefiniparimentisocialiepromuover e lo sviluppo economico del territorio, è ammessa , previa Delibera di Giunta, la trattativa privata diretta neisequenticasì:

- a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni confinalitàsociali ovvero dipubblico interesse;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazionepubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o perconferimentodi capitali;
 - c) alienationedibeniimmobilifinalizzataadoperazionidipermutaconaltribenichel'Amministrazi oneritengautileacquisirepermotivatifini istituzionali;
 - d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà siaripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa lavendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80 (ottanta) per cento deltotale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20(venti)percentoenon siano suscettibilidivalorizzazione indipendenteedautonomarispettoallarestantequotadel comparto;
 - e) fondiinterclusiedaltriimmobiliquali, perevidentiragionistrutturali(ubicazione, conformazione, ecc.) tecnicamentedimostrabili, rivestanoesclusivoopredominanteinteressesolo peruno o più soggettideterminati;
 - f) incasodiastepubbliche andatedeserte;
 - g) alienationedibeniimmobilidivaloreinferioreadeuro25.000,00(venticinquemila/00),
 - h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
2. Intuttelesuddetteipotesil'alienationedelbeneavvienesullabasedelletrattativedirettamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercatodeterminatoai sensi del precedentearticolo 8.
 3. Perlegaranzieelacauzionesiapplicailprecedentearticolo21.

Articolo25- PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile lapermutaatrattativaprivatadirettaconentipubbliciesoggettprivatidibeniimmobilicomunali.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel piano dellealienazioni e valorizzazioni immobiliari, deve essere approvata con apposita deliberazione delConsiglio Comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionalichesonoallabasedellasceltaed, in particolare, l'interesseprevalentechegiustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattererecessivodel benepubblico destinato ad esseretrasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, lavendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteristabilitiall'articolo 8, cheprecede.

Articolo26-BENISOGGETTIAPRELAZIONE – comunicazione ai soggetti



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

1. Per i casi di particolari categorie di beni alienabili previste dal precedente art. 3, ai primitivoproprietari, dinorma, assicurato l'esercizio del diritto di prelazione.
2. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
3. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a. l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato avente titolo alla prelazione e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo di cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
 - b. l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non si aversa tramite bonifico bancario o presso la Tesoreria Comunale, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficiario dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.
4. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
5. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

CAPO

IV NORME FINALI

Articolo 27-ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono e abrogano ogni contrasto di disposizioni regolamentare dell'Ente, fatta salva quanto indicato all'art. 1 comma 4 del presente regolamento.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia desumibili anche dal Decreto Legislativo n. 163/2006.

Articolo 28-ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio comunale.



Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooo

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PATRIMONIO

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

Citta di Oppeano , li.....