

## COMUNE DI GAZZO VERONESE

### REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

(art. 12, comma 2, L. 127/1997)

#### ART. 1 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- 1) Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Gazzo Veronese, in deroga alle norme di cui alla L. 783/1908 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto n. 454/1909.
- 2) Alle alienazioni di beni immobili di interesse storico artistico di proprietà del Comune si applicano le disposizioni di cui al CAPO IV D.lgs 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART. 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

- 1) I beni immobili da alienare nel corso dell'esercizio finanziario sono individuati annualmente con la delibera consiliare di approvazione del bilancio di previsione, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. B) del D.Lgs n. 267/2000.
- 2) L'alienazione di beni immobili non contenuti nel bilancio di previsione sopra richiamato, deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42, comma 2, Lett. L) del D.Lgs n. 267/2000, con la quale si determinano il prezzo base e le modalità di vendita.

#### ART. 3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

- 1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o nel caso di carenza di organico o legittimi impedimenti a professionisti esterni all'Ente, e 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 perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisto configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale o locale, anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

- 3) Nel caso in cui la gara per asta pubblica o la trattativa privata espletate sulla base del prezzo determinato nel bilancio di previsione o con apposita delibera consiliare, siano andate deserte per mancanza di offerte, prima di procedere all'esperienza di una nuova gara per asta pubblica o per trattativa privata, si potrà procedere ad una revisione del prezzo base adottando una apposita deliberazione consiliare.
- 4) Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte di acquisto per iniziativa dei privati, non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto.

#### **ART. 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

- 1) Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile del Settore Tecnico, servizio Patrimonio. Il Responsabile del procedimento coordina tutte le attività sub-procedimentali, necessarie per addivenire alla alienazione dei beni, espletate dai Funzionari dell'Ufficio Segreteria e Contratti e dell'Ufficio Urbanistica per quanto di loro competenza.
- 2) In particolare il Responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale. Sulla base delle valutazioni tecniche il responsabile del procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari, e con proprie determinazioni indice la gara, approva il relativo bando e lo sottoscrive, presiede la procedura pubblica di gara, ne sottoscrive il relativo verbale; sottopone all'approvazione della Giunta i risultati della gara e stipula il contratto in nome e per conto del comune.
- 3) In caso di necessità le funzioni di responsabile del procedimento, o singole fasi della procedura di gara, possono essere affidate con provvedimento del Segretario Generale, ad altro Responsabile di Servizio del Comune.

#### **ART. 5 – PROVENIENZA DEI BENI – BENI VINCOLATI.**

- 1) Possono essere alienati soltanto i beni immobili che rientrano nel patrimonio disponibile dell'Ente.
- 2) La vendita di beni immobili vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo a fondo perduto dello Stato, della Regione o della Provincia, deve essere preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

#### **ART. 6 – VENDITA DI BENI IMMOBILI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

- 1) Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e la stipulazione del contratto di compravendita deve essere preceduta dall'espletamento della procedura per consentire l'esercizio del diritto di prelazione.

#### **ART. 7 – FORME DI GARA**

- 1) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - a) asta pubblica con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando di gara, da esprimersi con offerte segrete;

- b) asta pubblica con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando di gara, da determinarsi attraverso pubblico incanto;
- c) trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;

in connessione al grado di appetibilità del bene, con le procedure di cui agli articoli seguenti.

#### **ART. 8 – FORME DI PUBBLICITA'**

- 1) Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per asta pubblica, mediante i mezzi ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione dirigenziale di approvazione del bando, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 2) I mezzi di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, i seguenti:
  - a) pubblicazione all'Albo Pretorio – on line;
  - b) pubblicazione sul sito internet del Comune di Gazzo Veronese;
  - c) pubblicazione estratto del bando sui giornali, quotidiani e non, a diffusione locale, provinciale, regionale, nazionale;
  - d) pubblicazione sui bollettini immobiliari e giornali specializzati.

#### **ART. 9 – BANDO DI GARA**

Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a) descrizione dei beni da alienare;
- b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini di pagamento;
- c) diritti e pesi inerenti il bene immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- e) il luogo e l'ufficio in cui si tengono le gare;
- f) gli uffici presso i quali si possono visionare gli atti di gara;
- g) l'ammontare della cauzione,
- h) il metodo di gara;
- i) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, superiore al prezzo base di gara;
- j) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso la competente CCIAA;
- k) in caso di società, a chi compete la rappresentanza legale;
- l) le modalità di presentazione delle offerte;
- m) le modalità di compilazione dell'offerta e delle altre documentazioni o attestazioni richieste per partecipare alla gara, le modalità di imbustamento e sigillatura;
- n) le cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- o) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- p) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 120 e seguenti della L. 689/81 e successive modifiche ed integrazioni;
- q) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato di iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata

sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.

#### **ART. 10 – PROCEDURA DI GARA PER ASTA PUBBLICA**

1) E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene immobile offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello provinciale, regionale, nazionale.

##### **1.a) asta pubblica con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando di gara, da esprimersi con offerte segrete;**

1.a.1) La presentazione delle offerte, all'Ufficio protocollo del Comune, con il mezzo ritenuto più idoneo (consegna a mani, con il servizio Postale di Stato con raccomandata, corriere, agenzia specializzata ect.) deve avvenire nel termine fissato nell'avviso d'asta, che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 gg. Dalla data dell'avviso stesso.

1.a.2) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (diecipercento) del valore posto a base di gara costituita mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

1.a.3) Nel bando di gara sono elencati gli ulteriori documenti che devono essere allegati per la partecipazione alla gara.

1.a.4) L'apertura delle offerte avviene nel luogo aperto al pubblico indicato nel bando di gara, a cura del Responsabile del procedimento o di altro Responsabile Comunale all'uopo autorizzato.

1.a.5) L'aggiudicazione del bene immobile posto in asta viene deliberata a favore a chi a presentato l'offerta più alta; in caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione previa estrazione a sorte.

1.a.6) Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

1.a.7) Qualora vi sia discordanza tra il prezzo offerto in lettere e quello offerto in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

1.a.8) Le operazioni di gara vengono riportate in apposito verbale sottoscritto dal Responsabile del Procedimento o dal Responsabile di Servizio che lo sostituisce e dal Segretario verbalizzante.

1.a.9) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre quella dell'aggiudicatario viene immediatamente introitata ed imputata a parziale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

##### **1.b) asta pubblica con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando di gara, da determinarsi attraverso pubblico incanto;**

- 1.b.1) Il bando di gara riporterà il prezzo base d'asta, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, l'importo della cauzione, ed il luogo, giorno ed ora in cui si effettuerà l'incanto.
- 1.b.2) Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.
- 1.b.3) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'apposita domanda, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base di gara costituita mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.
- 1.b.4) Coloro che intendono partecipare all'incanto devono depositare apposita domanda all'Ufficio Protocollo del Comune entro le ore 12 del giorno antecedente a quello dell'incanto, allegando la documentazione richiesta nel bando, ivi compresa la prova dell'avvenuto deposito della cauzione.
- 1.b.5) Il Responsabile del Procedimento, all'ora indicata per l'incanto, verbalizza la presenza di coloro che hanno presentato regolare domanda di partecipazione alla gara, quindi da inizio all'incanto.
- 1.b.6) Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedentemente formulata, nella misura indicata nel bando.  
Allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che segua un'altra maggiore, il Responsabile del procedimento, aggiudica provvisoriamente l'immobile all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.
- 1.b.7) Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto del bene immobile entro il termine di 10 (dieci) giorni, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/6 (un/sexto) quello raggiunto dall'incanto.
- 1.b.8) L'offerta deve essere presentata all'Ufficio Protocollo del Comune con le modalità previste nel bando di gara, corredata della cauzione e degli ulteriori documenti che erano richiesti per partecipare all'incanto.
- 1.b.9) Qualora nel termine di 10 (dieci) giorni dall'incanto vengano presentate più offerte di rilancio di cui al comma 1.b.7.), il Responsabile del procedimento convoca formalmente tutti gli offerenti, compreso quello che aveva presentato la miglior offerta in sede di incanto, e li invita ad una nuova gara sull'offerta più alta.
- 1.b.10) Se la gara non può aver luogo per la mancata adesione degli offerenti, il Responsabile del procedimento aggiudica provvisoriamente la vendita a favore del miglior offerente.
- 1.b.11) Le operazioni di gara vengono riportate in apposito verbale sottoscritto dal Responsabile del Procedimento o dal Responsabile che lo sostituisce e dal Segretario verbalizzante.
- 1.b.12) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre quella dell'aggiudicatario viene immediatamente introitata ed imputata a parziale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

- 2) L'Amministrazione Comunale, per mezzo di atto di Giunta Municipale correttamente motivato, potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i tempi concordati con l'acquirente. In tale ipotesi sulle rate di pagamento, corrisposte oltre il termine di 90 (novanta) giorni dalla intervenuta comunicazione di aggiudicazione del bene, dovranno essere corrisposti gli interessi legali per il periodo intercorrente tra il termine innanzi esplicitato ed il saldo del prezzo. In ogni caso prima della stipula dell'atto di compravendita dovrà essere prodotta idonea garanzia mediante deposito di una fideiussione bancaria od assicurativa della parte del pagamento non ancora effettuato.

#### **ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA SENZA ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE**

- 1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale, nel caso in cui il bene da alienare, in considerazione del suo modesto valore, per la sua ubicazione (es. relitto di piccola porzione di terreno), per i pesi che sullo stesso gravano, possa interessare esclusivamente un numero ristretto di potenziali acquirenti.
- 2) L'Amministrazione Comunale potrà comunque, in considerazione di particolari diritti od interessi vantati sul bene dal soggetto privato, o della particolare ubicazione dell'immobile da alienare, o del suo esiguo valore, o nel caso vi sia l'esigenza di perfezionare celermente la vendita, trattare direttamente con un solo potenziale acquirente.
- 3) È consentito procedere a trattativa privata quando sia andato deserto il procedimento di gara (asta pubblica) precedentemente esperito; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato, in misura non inferiore al 5% (*cinqueper cento*) e non superiore al 20% (*ventiper cento*);
- 4) Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine di giorni 90 dalla comunicazione a mezzo racc.a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il predetto termine potrà essere motivatamente prorogato con apposito atto amministrativo della Giunta Municipale.
- 5) Nella trattativa privata l'Amministrazione Comunale potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i tempi concordati con l'acquirente, di cui sarà preso atto per mezzo di Delibera di Giunta Municipale. In tale ipotesi sulle rate di pagamento, corrisposte oltre il termine di 90 (novanta) giorni dalla intervenuta comunicazione di aggiudicazione del bene, dovranno essere corrisposti gli interessi legali per il periodo intercorrente tra il termine innanzi esplicitato ed il saldo del prezzo.
- 6) Quando al compratore è consentita la rateizzazione del prezzo d'acquisto, le parti contraenti potranno fissare un termine per addivenire alla stipula dell'atto pubblico di compravendita superiore a quello di cui al precedente comma 3), comunque sempre dopo il saldo del prezzo di aggiudicazione.

#### **ART. 12 - URGENZA**

- 1) In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento possono essere abbreviati sino alla metà.
- 2) Il provvedimento con il quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

#### **ART. 13 - OFFERTA**

- 1) Le offerte hanno natura giuridica di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Gazzo Veronese, consegue all'aggiudicazione definitiva.
- 2) L'offerta presentata è vincolante per il periodo di giorni 90, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
- 3) Non sono ammesse offerte presentate in difformità dalle modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o di altri.
- 4) Qualora vi sia discordanza tra il prezzo offerto in lettere o in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

#### **ART. 14 - VERBALE**

- 1) Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal Responsabile dell'Ufficio Segreteria - Contratti, o da altro dipendente all'uopo incaricato, sotto la direzione del Responsabile del Servizio che presiede la gara.
- 2) Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si procede alla gara, il nominativo del Responsabile di Servizio che presiede la gara, del Segretario verbalizzante, i nominativi delle persone intervenute alla gara, il numero delle offerte pervenute, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
- 3) Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del contratto di compravendita, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 4) Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione dalla gara.

#### **ART. 15 - CONTRATTO**

- 1) La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile, a rogito del Segretario Comunale reggente la segreteria del Comune di Gazzo Veronese o di notaio scelto dall'acquirente. Sono in ogni caso a carico dell'acquirente le spese contrattuali, erariali ed accessorie.

- 2) La vendita può essere stipulata a corpo o a misura, in relazione alla tipologia del bene oggetto di vendita.

#### **ART. 16 - GARANZIA**

- 1) Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
- 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 di compravendita.
- 3) Per comprovati motivi di urgenza può essere attribuito, con apposito provvedimento amministrativo, il possesso giuridico dell'immobile prima della stipulazione dell'atto di compravendita, previo pagamento del saldo del corrispettivo di aggiudicazione.

#### **ART. 17 - PAGAMENTO DEL PREZZO**

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

#### **ART. 18 - SPESE TECNICHE E DI PUBBLICITA'**

- 1) Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita, quali frazionamenti, aggiornamenti catastali ect., nonché le spese sostenute dall'Ente per la pubblicità dell'avviso di gara.

#### **ART. 19 - ESITO DELLE GARE ESPERITE**

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme della pubblicazione degli avvisi del bando di gara.
- 2) L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

#### **ART. 20 - GARE ANDATE DESERTE**

- 1) Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengano offerte al rialzo, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un nuovo esperimento d'asta, riducendo il prezzo dell'originaria stima fino ad un massimo del 20% (*ventiperceto*) o di procedere secondo quanto previsto dall'art. 11 – 3° comma.
- 2) Nel caso in cui anche il secondo esperimento vada deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di invitare l'estensore della perizia di stima a rivedere il prezzo a base d'asta per rideterminarlo in ribasso con idonea motivazione alla luce della diserzione di due esperimenti di gara.

#### **ART. 21 - ALIENAZIONI IN DEROGA AL SISTEMA DELL'ASTA PUBBLICA**

- 1) Per casi particolari e con Deliberazione motivata del Consiglio Comunale può essere disposta, mediante trattativa privata, l'alienazione di beni immobili a favore di Enti o associazioni regolarmente costituite che operano per fini sociali, culturali, sportive e comunque di interesse pubblico e che non perseguono scopi di lucro.
- 2) Parimenti e sempre con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere disposta l'alienazione, a trattativa privata, di beni a favore di Amministrazioni pubbliche o di aziende a partecipazione statale (F.S., ENEL, ect...) per il perseguimento di interessi generali sovracomunali e della collettività.

#### **ART. 22 – PERMUTA**

- 1) Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
- 2) In siffatta ipotesi, 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 dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
- 3) La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.
- 4) In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.

#### **ART. 23 - NORMA DI RINVIO**

- 1) Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.