

**COPIA WEB**  
Deliberazione N. 43  
In data 25.09.2014  
Prot. N. 14230

**COMUNE DI ROSSANO VENETO**  
PROVINCIA DI VICENZA

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**

Sessione ordinaria Convocazione 1<sup>a</sup> Seduta pubblica

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.**

L'anno **duemilaquattordici** addì **VENTICINQUE** del mese di **SETTEMBRE** presso la sede municipale.

Convocato dal Sindaco mediante lettera d'invito **del 18/09/2014, prot. n°12797**, fatta recapitare a ciascun consigliere, si è oggi riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sindaco **MARTINI Dott.ssa Morena** e l'assistenza del Segretario Comunale **ZANON Dott. Giuseppe**.

Fatto l'appello, risulta quanto segue:

	PRESENTI	ASSENTI
1. BATTAGLIN Helga	*	
2. CAMPAGNOLO Giorgio	*	
3. GANASSIN Paola	*	
4. GOBBO Loris	*	
5. GUARISE Adriano	*	
6. MARCHIORI Franco	*	
7. MARCON Ezio	*	
8. MARINELLO Ugo	*	
9. MARTINI Morena	*	
10. TREVISAN Gilberto		*
11. ZONTA MARCO	*	

**Presenti N. 10 Assenti N. 1**

Il Sindaco, **MARTINI Dott.ssa Morena**, assume la presidenza.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.**

PREMESSO:

CHE l'art. 12 comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, prevede che "I Comuni e le Province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alla norma di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con Regolamento dell'Ente interessato";

CHE ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008, i Comuni approvano il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, allegato al Bilancio di previsione;

ATTESO CHE il Comune di Rossano Veneto ad oggi non si è ancora dotato di un Regolamento per le alienazioni dei propri beni immobili;

VALUTATA l'opportunità di meglio disciplinare le procedure per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso specifica regolamentazione che definisca competenze, programmazione delle attività, tipologie dei beni alienabili e procedure amministrative di riferimento;

DATO ATTO che i beni immobili oggetto di alienazione devono essere quelli non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili quindi di essere valorizzati ovvero dismessi;

VISTO lo schema di "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale", allegato sub a) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che lo schema di Regolamento in oggetto è stato esaminato dalla commissione consiliare Bilancio, Regolamenti e Statuto nella seduta del 22 settembre 2014;

DATO ATTO che l'art. 42, comma 2, del TUEL (D.lgs 267/2000) prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che *"non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria programmazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari"*;

VISTO il decreto legislativo 267/2000 (T.U.E.L.);

VISTI lo Statuto Comunale ed il Regolamento di Contabilità;

### DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni in premessa espresse, l'allegato "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale", allegato sub a) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

2) di dare atto che a seguito della presente approvazione, ogni procedimento di vendita dovrà

svolgarsi secondo i disposti regolamentari in esso contenuti;

3) di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

4) di dare atto che il “Regolamento per l’alienazione dei beni immobili di proprietà comunale”, entra in vigore ad intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.

\*\*\*\*\*

Sulla suestesa proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri ai sensi dell’Art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000:

❖ VISTO, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESP. SERVIZIO TECNICO  
Il Segretario Comunale  
f.to Dott. Giuseppe Zanon



**COMUNE DI ROSSANO VENETO**  
**PROVINCIA DI VICENZA**

**REGOLAMENTO**  
**PROCEDURE DI**  
**ALIENAZIONE**  
**DEI BENI IMMOBILI**

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....) )

## INDICE

Art. 1	Oggetto	pag. 1
Art. 2	Beni da alienare	pag. 1
Art. 3	Provenienza dei beni ed esclusioni	pag. 2
Art. 4	Esclusioni	pag. 2
Art. 5	Stima dei beni	pag. 2
Art. 6	Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 3
Art. 7	Competenza	pag. 4
Art. 8	Procedure di vendita	pag. 4
Art. 9	Prestazioni in pagamento	pag. 5
Art. 10	Indizione	pag. 5
Art. 11	Asta pubblica	pag. 6
Art. 12	Predisposizione dell'avviso d'asta	pag. 6
Art. 13	Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta	pag. 7
Art. 14	Espletamento della gara	pag. 7
Art. 15	Trattativa privata – modalità d i presentazione dell'offerta	pag. 9
Art. 16	Gara deserta – eventuale riduzione del prezzo base	pag. 9
Art. 17	Offerte	pag. 9
Art. 18	Commissione	pag. 9
Art. 19	Verbale	pag. 10
Art. 20	Contratto	pag. 10
Art. 21	Garanzie	pag. 10
Art. 22	Prezzo	pag. 10
Art. 23	Gare esperite	pag. 11
Art. 24	Divieto speciale di comprare	pag. 11
Art. 25	Casi non previsti dal presente Regolamento	pag. 11
Art. 26	Norme finali ed entrata in vigore	pag. 11

## **ART. 1 OGGETTO**

1. Con il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, il Comune di ROSSANO VENETO disciplina le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e s.m.i., ed al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e s.m.i, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Il Regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di ROSSANO VENETO utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## **ART. 2 BENI DA ALIENARE**

1. Le alienazioni e le permutate dei beni immobili, comprese le alienazioni di diritti reali sugli stessi, sono di competenza del Consiglio Comunale che le approva o singolarmente o con atto fondamentale programmatico, di norma costituito dal "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari*" di cui al decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008.

2. Il Consiglio Comunale può integrare in qualsiasi momento, con apposito provvedimento, il piano delle alienazioni immobiliari al fine di procedere all'alienazione di ulteriori beni immobili ovvero alla alienazione di diritti reali sugli stessi.

3. In riferimento ai beni da dismettere, compresi i relitti stradali, la delibera di Consiglio Comunale che approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni determina:

- a. La classificazione come patrimonio disponibile e la cessazione del regime demaniale di cui all'art. 824 del Codice Civile con effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni; produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile e gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene a catasto.

- b. La destinazione urbanistica. A tal fine la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16.2.2010 n. 11 per la quale va svolto il procedimento in materia come disciplinato dalla competente normativa regionale.

c. La delibera consigliare viene pubblicata per 60 giorni.

4. Il Consiglio Comunale, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse, può deliberare la permuta a trattativa privata, con privati ed enti pubblici, di beni immobili patrimoniali disponibili. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza dovrà essere conguagliata in denaro.

5. I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

6. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

## **ART. 3 PROVENIENZA DEI BENI**

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, **con esclusione** dei:

a. beni demaniali o indisponibili per natura per i quali la perdita della relativa qualità coincide con il venire meno della esistenza del bene stesso;

b. beni del demanio artificiale e beni indisponibili per destinazione per i quali la sottrazione dei beni al demanio deve avvenire con apposito atto che esplicitamente faccia venire meno la destinazione pubblica cui era riservato.

2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazioni di cui al precedente art. 2 - commi 1) e 2), costituisce provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.

3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo se ancora sussistente.

## **ART. 4 ESCLUSIONI**

1. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento :

-a. le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

-b. le alienazioni di beni eventualmente rientranti negli accordi di programma di cui all'articolo 34 del T.U. n. 267/2000.

## **ART. 5 STIMA DEI BENI**

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente ufficio, ai sensi del successivo comma 3°, sulla base del valore di mercato attuale del bene in rapporto alla ubicazione, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

2. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione del Bando).

3. La perizia estimativa viene di norma affidata all'ufficio tecnico comunale. La perizia potrà altresì essere affidata al competente ufficio dell'Agenzia del Territorio o, previo conferimento di incarico professionale sulle base delle norme regolamentari dell'Ente, ad un tecnico esterno.

4. Nel piano delle alienazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune, qualora non si riesca ad effettuare preventivamente la valutazione ai sensi dei precedenti commi; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.

5. I valori unitari di cui al punto precedente vengono stabiliti con tabella approvata annualmente dalla Giunta comunale su proposta dell'ufficio competente.

6. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato in base al prezzo d'inventario eventualmente aggiornato e rapportato alla proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a € 5.000,00 (cinquemila).

7. Oggetto di vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 Codice Civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari almeno i seguenti dati:

- Partita catastale.
- Foglio.
- Particella e sub particella.
- Categoria catastale.
- Classe.
- Consistenza.
- Superficie.
- Classificazione.
- Confini.
- Ufficio Rogante, numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione, trascrizione (numero della registrazione) e data.

Si prescinde dai dati richiesti all'ultimo punto per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

## **ART. 6**

### **VENDITA DI BENI VINCOLATI O SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

2. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

3. L'esercizio del diritto di prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento del pubblico incanto o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni – o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la particolare fattispecie considerata – a decorrere dalla comunicazione, inviata dal Responsabile competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile all'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

4. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, il Servizio competente procede all'aggiudicazione al migliore offerente.

## **ART. 7**

### **COMPETENZA**

1. Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione sono di competenza del Responsabile del competente Servizio LL.PP./Manutenzione del Patrimonio che si avvarrà della collaborazione dell'Ufficio Segreteria per le fasi di indizione della gara; all'Ufficio LL.PP./Manutenzioni spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

2. Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione della gara e alla stipula del relativo contratto.

3. Al fine di assicurare la massima trasparenza ed il corretto procedimento, il Comune può autorizzare l'esecuzione del frazionamento e relativo aggiornamento catastale dei beni comunali a cura e spese del privato, a mezzo di un proprio tecnico. Al tipo di frazionamento, debitamente autorizzato, dovrà sovrintendere il Comune attraverso i propri tecnici comunali addetti all'area competente.

## **ART. 8 PROCEDURE DI VENDITA**

1. Per la scelta del contraente, sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
  - a) asta pubblica, prioritariamente, con sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata, da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta (art. 73 lett. c del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924);
  - b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, per i seguenti casi:
    - b1. asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
    - b2. motivi di urgenza, definiti con deliberazione consiliare che in caso di necessità può essere convocato in via straordinaria;
    - b3. qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;
    - b4. 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 100.000,00.La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita;
  - c) trattativa privata diretta con un solo soggetto, per i seguenti casi:
    - c1 qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;
    - c2 qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista;
    - c3 qualora le caratteristiche del bene da alienare, adeguatamente evidenziate dal responsabile del procedimento, giustificano l'interesse esclusivo all'acquisto di un solo soggetto ed il valore non sia superiore ad Euro 100.000,00;
    - c4 se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, di altri enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;
    - c5 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;
    - c6 quando si tratti di immobili all'interno di strumenti urbanistici attuativi e degli atti equivalenti nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, a favore dei soggetti attuatori degli stessi;
    - c7 qualora l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui ai successivi articoli.

## **ART. 9 PRESTAZIONE IN PAGAMENTO**

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto è consentito provvedere al trasferimento, all'affidatario, di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dall'art. 53 comma 6 e segg. del D.Lgs 12/04/2006 n. 163 e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. La previsione di cui al punto 1 è inserita nel programma triennale dei lavori pubblici. L'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.
3. In sostituzione totale o parziale del pagamento in denaro, è ammesso il trasferimento di beni immobili di proprietà del Comune, in cambio della esecuzione di lavori anche nel caso in cui il corrispettivo sia dovuto dal Comune al soggetto attuatore, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per la parte eventualmente a carico del Comune stesso. In tale caso le procedure per l'individuazione del contraente sono quelle indicate all'articolo 8 punto 2 lett. C6). Per la determinazione del prezzo si applicano gli articoli 5 (valore di stima se accettato) e 16 (valore risultante a seguito di gara o gara deserta) del Regolamento.
4. Nei casi di prestazione in pagamento, il trasferimento della proprietà avviene solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo delle opere eseguite. In un momento anteriore è consentita la sola immissione in possesso dell'immobile adeguatamente garantita.
5. Si applica il comma 3 dell'articolo 8.

## **ART. 10 INDIZIONE**

1. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile in conformità con l'atto consiliare di indirizzo di cui all'articolo 2, commi 1 e 2 del presente Regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 della legge 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare la determinazione individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.
4. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili, prima di indire la gara.



## **ART. 11 ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione di quelli espressamente indicati nel presente Regolamento.
2. La gara prevede le seguenti fasi:
  - a) predisposizione dell'avviso d'asta;
  - b) pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta;
  - c) espletamento della gara;
  - d) aggiudicazione.

## **ART. 12 PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA**

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
  - a) i beni da vendere, la loro individuazione catastale, la loro situazione e provenienza;
  - b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
  - c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
  - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare;
  - e) il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
  - f) gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
  - g) l'ammontare della cauzione;
  - h) il metodo di gara;
  - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
  - j) per le persone giuridiche, l'attestazione di iscrizione presso il Registro delle imprese;
  - k) in caso di società, l'attestazione della composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
  - l) la possibilità di ammettere offerte per procura e anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata come precisato nel successivo art. 14 (espletamento gara). Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
  - m) le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o a mano con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
  - n) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
  - o) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - p) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
  - q) l'indicazione espressa che l'offerente non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
  - r) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo;
  - s) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
2. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

## **ART. 13 PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA' DELL'AVVISO D'ASTA**

1. All'avviso d'asta, pubblicato integralmente all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile competente, tenendo conto della effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti e del valore del bene.
2. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a maggiore diffusione locale e/o nazionale, gli annunci in televisione, la pubblicazione all'Albo pretorio della Provincia e dei Comuni limitrofi, la pubblicazione in siti dedicati, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
3. Se il luogo ove è situato il bene è diverso da quello di Rossano Veneto, l'avviso d'asta di cui al punto 1. è pubblicato integralmente anche all'albo pretorio del Comune ove ha sede il bene da alienare.
4. Le pubblicazioni devono essere effettuate almeno 21 (ventuno) giorni prima del giorno in cui è fissata l'asta.
5. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.
6. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

## **ART. 14**

## ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. La gara viene effettuata di norma con il metodo del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
2. Le offerte sono segrete e devono pervenire al protocollo generale del Comune di Rossano Veneto in plico sigillato, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro la ora stabilita nel bando. L'ora verrà asseverata dal Responsabile dell'Ufficio Protocollo.
3. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti):
  - a. versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere comunale;
  - b. fidejussione bancaria;
  - c. polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.
4. La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, dalla persona autorizzata a sostituirlo; è pubblica e si svolge presso i locali del Comune indicati nel Bando. La commissione è nominata dopo la scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
6. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.
9. Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide si potrà espletare una nuova asta o ricorrere a trattativa privata così come previsto dal precedente art. 8.

**10. Possono essere presentate offerte per conto di terzi, solamente se ammesse dal bando, secondo le modalità e le procedure specificatamente indicate, tenute conto che qualora siano ammesse offerte per procura o per persona da nominare, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni da riportare nel bando:**

- a. la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà allegata al verbale d'asta;
  - b. allorché le offerte sono fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
  - c. l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
- In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
11. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione in atti.

12. Il Comune potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere:

- a) mediante sorteggio;
- b) contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà ugualmente con sorteggio.

L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorché l'affittuario abbia, alla data di pubblicazione del bando di gara, in corso con il Comune regolare contratto di affitto del terreno posto in vendita ed offra in sede di gara un prezzo di acquisto pari alla migliore offerta risultante attraverso la libera partecipazione alla gara di altri concorrenti interessati all'acquisto del medesimo terreno. In tal caso l'aggiudicazione avverrà, a parità di offerta, a favore dell'affittuario. E' comunque riconosciuta all'affittuario che abbia presentato un'offerta il diritto di prelazione sulla base del prezzo offerto più elevato e da esercitarsi alle stesse condizioni previste nella gara secondo le modalità di seguito precisate. L'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile della procedura di gara, darà comunicazione mediante raccomandata a.r. del prezzo corrispondente alla migliore offerta. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione mediante apposita istanza che dovrà essere acquisita - a pena di decadenza - dall'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario.

E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.

13. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero secondo le modalità previste nel bando di gara o nella lettera invito. In mancanza di diversa previsione dovrà essere corrisposto per intero alla stipula dell'atto.

14. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

### ART. 15

#### TRATTATIVA PRIVATA - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1.Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, si applicano tutte le relative norme contenute nel presente regolamento. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente art. 14.

2.Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera di invito.

#### **ART. 16 GARA DESERTA EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE**

1.Nell'eventualità che anche la trattativa privata vada deserta o nel caso in cui l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

2.Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta, e sarà definito dal tecnico che ha redatto la perizia dettagliata o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3.Il prezzo a base d'asta di ogni successiva eventuale gara non potrà comunque essere inferiore del 15% del prezzo a base d'asta della precedente gara, ovvero del valore della perizia.

#### **ART. 17 OFFERTE**

1.Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2.Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

3.Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4.L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre e valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

#### **ART. 18 COMMISSIONE**

1. La commissione è nominata dal Segretario Generale e costituita da due componenti, scelti tra i dipendenti dell'Ente, oltre il Responsabile di settore con funzioni di Presidente e il Segretario verbalizzante.

2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti, Presidente e segretario verbalizzante.

#### **ART. 19 VERBALE**

1.Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.

2.Il verbale riporta, come contenuti minimi, l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

3.Il verbale non sostituisce il contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4.Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettate per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale che la gara è andata deserta.

#### **ART. 20 CONTRATTO**

1.La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

2.In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

#### **ART. 21 GARANZIE**

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà 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, salvo diverso termine stabilito già nel bando o nella lettera invito.

## **ART. 22 PREZZO**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, prima della stipulazione del contratto.

2. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali, ecc.) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione, le spese di pubblicazione del bando/avviso di gara e le eventuali altre previste dalla legge in vigore e/o dal Bando di gara.

3. In mancanza di stipulazione per causa dell'aggiudicatario, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

4. Con riferimento al solo prezzo di vendita, sono salve le speciali previsioni di cui all'art. 9 ove il pagamento in danaro è sostituito con il conferimento di prestazioni diverse.

## **ART. 23 GARE ESPERITE**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

## **ART. 24 DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE**

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori nemmeno nell'asta pubblica né direttamente né per interposta persona dei beni del Comune. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione di tale divieto è nullo.

## **ART. 25 CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO**

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

a) le Leggi Nazionali e Regionali;

b) lo Statuto Comunale;

c) il Regolamento dei contratti;

d) il Regolamento di contabilità;

e) quanto indicato negli specifici bandi di gara e lettere invito

## **ART. 26 NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE**

1. Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'Ente precedentemente emanate ed incompatibili con il presente Regolamento.

2. Il presente Regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.

3. Le presenti norme regolamentari si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione della presente, si applica la normativa sopraordinata.

Prima di passare all'argomento **il sindaco** comunica al consiglio comunale che l'asta pubblica indetta per la vendita di palazzo Sebellin è andata ancora una volta deserta, per cui su suggerimento anche degli organi regionali di controllo della Corte dei Conti l'amministrazione ha ritenuto opportuno di dotarsi di un apposito regolamento per l'alienazione di beni immobili che non è mai stato approvato prima.

### **Illustra la suestesa proposta di deliberazione l'Ass. Ganassin.**

**MARCHIORI:** Il regolamento che stiamo per approvare è già stato discusso in sede di commissione, nonostante i disguidi legati alla sua convocazione. Esprimo il mio apprezzamento per aver verificato in quella sede una fattiva collaborazione di tutte le parti che ha permesso, tra l'altro, di inserire una precisazione da me suggerita. Rivolgo inoltre un particolare ringraziamento alla dott.ssa Marzia Heidempergher per la qualità del lavoro svolto. Pongo la seguente domanda all'amministrazione: come mai mancava questo regolamento?

**SINDACO:** tutte le sue domande consigliere Marchiori potevano benissimo essere fatte in sede di commissione, comunque mi viene facile rispondere alla sua obiezione: nessuna precedente amministrazione è stata all'altezza come la mia di predisporre questo regolamento. Ripeto che lo spunto è venuto anche dall'incontro che c'è stato pochi giorni fa presso la Corte dei Conti di Venezia, ove abbiamo discusso altre problematiche; questo regolamento va a tutela del comune e di conseguenza di tutti i cittadini.

**MARCON:** condivido quanto detto dal Sindaco però sottolineo che le precedenti amministrazioni non si sono mai trovate nelle condizioni di dover alienare beni immobili; ora con la crisi in atto e i tempi sempre più bui si rende necessario vendere qualcosa del patrimonio.

**ASS. ZONTA:** chiedo scusa io per disguidi sorti al momento della convocazione della commissione, anche se questa convocazione non era di mia competenza.

**SINDACO:** non si deve scusare lei assessore, perché non è stata colpa sua.

**MARCHIORI:** dissento sul fatto che in passato non si sia mai proceduto a vendere qualcosa del patrimonio (cita alcuni esempi di vendite fatte dal comune dopo lo scioglimento della "congregazione carità" e al tempo dell'ex eca comunale). La mia idea è che non si sia mai voluto approvare un regolamento in questa materia per poter vendere i beni più liberamente.

**SINDACO:** non credo sia successo quanto da lei affermato.

Il Sindaco pone in votazione la suestesa proposta di deliberazione **che viene approvata con voti unanimi favorevoli n. 10**, egualmente espressi da n. 10 consiglieri presenti e votanti.

**La presente deliberazione viene altresì dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000, con voti unanimi favorevoli n. 10, legalmente espressi da n. 10 Consiglieri presenti e votanti.**

Letto il presente verbale viene sottoscritto a sensi dell'art. 43 comma 6 del vigente Statuto.

**IL PRESIDENTE**  
**F.TO MARTINI Dott.ssa Morena**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.TO ZANON Dott. Giuseppe**

=====

N. **1000** Reg. Pubbl.

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
**(ART. 124 d.Lgs. 267/2000)**

Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno **17/10/2014** all'albo pretorio ove rimarrà esposto per quindici giorni consecutivi.

li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.TO ZANON Dott. Giuseppe**

=====

Si certifica che la presente deliberazione, è **DIVENUTA ESECUTIVA** il ..... per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
.....

=====