

COMUNE DI SCHIAVON

Provincia di Vicenza



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28 dicembre 2017



Sommario:

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITÀ	3
ART. 2 – BENI ALIENABILI	3
ART. 3 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI	3
ART. 4 – DESTINAZIONE DELLE ENTRATE	4
ART. 5 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	4
ART. 6 – DIRITTO DI PRELAZIONE	4
ART. 7 – PROCEDURE DI VENDITA	5
ART. 8 – ASTA PUBBLICA	5
ART. 9 – OFFERTE	6
ART. 10 – AGGIUDICAZIONE	6
ART. 11 – ASTE DESERTE	7
ART. 12 – LICITAZIONE PRIVATA	7
ART. 13 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	8
ART. 14 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA	9
ART. 15 – PERMUTA	9
ART. 16 – ALIENAZIONE DI IMMOBILI IN CAMBIO DI OPERE	9
ART. 17 – CAPACITÀ A CONTRARRE	9
ART. 18 – DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE	10
ART. 19 – PUBBLICITÀ	10
ART. 20 – PAGAMENTO E STIPULA DEL CONTRATTO	11
ART. 21 – RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE	11
ART. 22 – NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE	12

**ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITÀ**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e successive modifiche ed integrazioni, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Schiavon, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 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.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.
3. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti.

ART. 2 – BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

ART. 3 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo viene programmata annualmente con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile, secondo quanto statuito dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) la descrizione delle caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore presunto di stima del bene.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi del 2° comma, lettera L), dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, viene approvato annualmente ed allegato al Bilancio di Previsione e deve essere altresì coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere, anche in corso d'anno, modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.



5. L'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce autorizzazione a cedere e vendere i beni ivi elencati, senza alcuna altra formalità da parte del Consiglio Comunale. La deliberazione consiliare di approvazione del Piano si intende infatti come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 28 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni con i conseguenti effetti.
6. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale, l'inserimento nel Piano in oggetto ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.
7. Per i beni appartenenti al demanio comunale, l'inserimento nel Piano costituisce atto di sdemanializzazione, fatte salve le eventuali ulteriori procedure dovute in forza di legge da esperire prima del rogito dell'atto di cessione.
8. Restano fermi gli obblighi di verifica dell'interesse culturale di beni immobili d'autore o realizzati da più di 50 anni, da richiedere, per i beni non classificati, alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e culturali, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.
9. Nei casi dei beni vincolati con specifica declaratoria di vincolo e dei beni per i quali la Soprintendenza abbia emanato il provvedimento di interesse culturale, va richiesta l'autorizzazione alla vendita dei beni stessi, prima dell'avvio delle procedure di vendita, sempre alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e culturali.
10. All'alienazione dei beni iscritti nel Piano si provvede mediante atto di determinazione a contrattare (ex art. 192 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.) del Responsabile competente, previo espletamento delle procedure di cui al presente regolamento.

ART. 4 – DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

1. I proventi delle alienazioni dei beni immobili sono destinati all'incremento del patrimonio comunale, alla realizzazione di opere pubbliche od a spese di investimento ovvero ai fini previsti dall'art. 193, comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 5 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati per determinarne il più probabile valore di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale o, nei casi di particolare complessità da esplicitare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato che dovrà però produrre idonea perizia giurata.
2. Qualora previsto da specifica normativa o qualora ritenuto necessario, la perizia di stima di cui al precedente comma 1 volta a determinare il valore di mercato del bene da alienare potrà essere richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi tecnico-estimativi. Alla medesima Agenzia delle Entrate potranno essere richiesti, qualora ritenuti necessari, pareri di congruità tecnico-economica e/o consulenza tecnico-estimativa specialistica.
3. Il valore di stima, determinato sulla base di apposita perizia, costituisce il prezzo di vendita a base d'asta. Al prezzo di vendita saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.) e le spese per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc.).

ART. 6 – DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.



2. Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione legale (pec/raccomandata), contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.
3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile competente comunica al titolare del diritto di prelazione i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al titolare del diritto di prelazione allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.
5. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dal Responsabile competente. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio alla presenza dei suddetti concorrenti.

ART. 7 – PROCEDURE DI VENDITA

1. Ai sensi della vigente normativa, la procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) licitazione privata;
 - c) trattativa privata diretta;
 - d) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - e) permuta;
 - f) alienazione di immobile in cambio di opere.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale e successiva determinazione del competente Responsabile, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e secondo le modalità di cui agli articoli che seguono.

ART. 8 – ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento e previste nel Piano di cui al precedente articolo 3, si procede di norma mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73, lett. c) del R.D. 25 maggio 1924, n. 827, e s.m.i. sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.
2. Le offerte vanno inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, entro il termine previsto dal bando.
3. L'asta pubblica viene indetta, previa delibera di indirizzo della Giunta Comunale, con determinazione del Responsabile competente che individua i beni da alienare e approva il bando d'asta.
4. L'asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
 - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - b) la procedura di gara;
 - c) il prezzo posto a base di gara;



- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio ove è possibile prendere visione degli atti e della stima;
 - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione;
 - j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
 - k) i termini e le modalità di pagamento;
 - l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
5. Alla gara è data pubblicità ai sensi di quanto contenuto nel successivo articolo 19.
6. In uno stesso bando di gara si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore a 20 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.
8. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario avrà carattere di versamento in acconto. Qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita la cauzione sarà trattenuta e incamerata dal Comune. Per i concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà svincolata con sollecitudine.

ART. 9 – OFFERTE

- 1. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara a cura di apposita Commissione Tecnica, nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa.
- 2. Le offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute fuori termine non sono ammessi reclami.
- 3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 4. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale, con offerte mediante numeri interi, sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
- 5. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
- 6. 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.
- 7. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.
- 8. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

ART. 10 – AGGIUDICAZIONE

- 1. L'aggiudicazione provvisoria è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In



caso di parità, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

2. Nel caso in cui il bando di asta pubblica contempli il diritto di prelazione, all'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione, da notificarsi ai soggetti aventi titolo alla prelazione ai sensi del precedente articolo 6.
3. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione, nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme innanzi richiamate.
4. Nel caso in cui il bando di asta pubblica non contempli il diritto di prelazione, il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessaria la stipula del preliminare di vendita.
5. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
6. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune.
7. Gli esiti della gara sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.

ART. 11 – ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta pubblica vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo, se ritenuto opportuno, fino ad un massimo del 10% o procedere mediante licitazione privata.
2. Dal secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere:
 - a) all'indizione di ulteriori esperimenti pubblici riducendo il prezzo fino ad un massimo del 30% rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 5;
 - b) alla vendita mediante licitazione privata;
 - c) alla vendita mediante trattativa privata diretta;
 - d) a valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

ART. 12 – LICITAZIONE PRIVATA

1. La Giunta Comunale può, con proprio provvedimento, ammettere la licitazione privata nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili di valore inferiore a 100.000,00 €;
 - b) alienazione di immobili per i quali siano state esperite aste pubbliche andate deserte ai sensi del precedente articolo 11; in tali casi è possibile ridurre il prezzo a base di gara fino ad un massimo del 30% rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 5;
2. Qualora il Comune ricorra a questo procedimento nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine non può essere inferiore a 15 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione. Le domande, a pena di esclusione, debbono obbligatoriamente pervenire al Comune entro il giorno e l'ora stabiliti.
3. Il Responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro 20 giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.



4. Entro 30 giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
5. L'offerta deve essere presentata ed acquisita al protocollo del Comune obbligatoriamente e a pena di esclusione entro il giorno e l'ora stabiliti dall'invito.

ART. 13 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La Giunta Comunale, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Onlus, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, può con proprio provvedimento ammettere la trattativa privata diretta ed autorizzare la vendita, nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
 - e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente articolo 11;
 - f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad € 20.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
 - g) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto;
 - h) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con impossibilità/difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - i) porzione di fabbricato di proprietà di privati, insistente su proprietà comunale con impossibilità e/o difficoltà di utilizzazione autonoma.
2. Con lo stesso provvedimento la Giunta procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dal precedente comma, indicandone prezzo e condizioni. Di detto provvedimento viene data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui al successivo articolo 19.
3. In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.
4. Nel caso previsto dal comma 1, lettera e), del presente articolo, il prezzo a base della contrattazione può essere rideterminato, entro un limite di ribasso non maggiore del 30%, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 5.
5. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiale con le modalità di cui al successivo articolo 14.
6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile competente dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Schiavon consegue dalla stipula del contratto.

**ART. 14 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA**

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 13 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Responsabile competente avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
3. Nel giorno stabilito dall'invito l'apposita Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
4. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile competente a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.

ART. 15 – PERMUTA

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta dei beni comunali inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari con beni appartenenti a soggetti privati o altri soggetti pubblici purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
2. La permuta deve essere autorizzata con apposita deliberazione della Giunta Comunale, nella quale 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.
4. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ART. 16 – ALIENAZIONE DI IMMOBILI IN CAMBIO DI OPERE

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, purché in possesso dei prescritti requisiti, della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione della amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore, funzioni di pubblico interesse.
2. Per tali casistiche si applica quanto previsto dall'articolo 191 del "Codice dei contratti pubblici" di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 17 – CAPACITÀ A CONTRARRE

1. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare all'asta pubblica e/o alla trattativa privata:
 - a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune di Schiavon che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - c) gli Amministratori comunali, inclusi i parenti fino al 3° grado, ai sensi del successivo articolo 18 del presente regolamento;
 - d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5.



ART. 18 – DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE

1. 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 asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

ART. 19 – PUBBLICITÀ

1. Ai sensi della vigente normativa sono garantite alle alienazioni adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale sono obbligatoriamente soggetti alle seguenti forme di pubblicità:

<i>Valore del bene da alienare</i>	<i>Pubblicità obbligatoria minima prevista</i>
<i>Valore > a 500.000,00 €</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pubblicazione integrale del bando all'albo pretorio online del Comune di Schiavon; • Pubblicazione integrale del bando sulla homepage del sito istituzionale del Comune di Schiavon; • Pubblicazione integrale del bando nell'albo pretorio online della Provincia di Vicenza; • Pubblicazione integrale del bando nell'albo pretorio online dei Comuni contermini; • Pubblicazione per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto; • Pubblicazione per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
<i>Valore compreso tra 100.000,01 € e 500.000,00 €</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pubblicazione integrale del bando all'albo pretorio online del Comune di Schiavon; • Pubblicazione integrale del bando sulla homepage del sito istituzionale del Comune di Schiavon; • Pubblicazione integrale del bando nell'albo pretorio online della Provincia di Vicenza; • Pubblicazione integrale del bando nell'albo pretorio online dei Comuni contermini; • Pubblicazione per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto;
<i>Valore compreso tra 40.000,00 € e 100.000,00 €</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pubblicazione integrale del bando all'albo pretorio online del Comune di Schiavon; • Pubblicazione integrale del bando sulla homepage del sito istituzionale del Comune di Schiavon; • Pubblicazione integrale del bando nell'albo pretorio online della Provincia di Vicenza;



Valore < a 40.000,00 €

- Pubblicazione integrale del bando all'albo pretorio online del Comune di Schiavon;
- Pubblicazione integrale del bando sulla homepage del sito istituzionale del Comune di Schiavon;

- Ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa quali, ad esempio, l'affissione di manifesti nel territorio comunale, la pubblicazione su quotidiani di interesse locale e/o nazionale ovvero su riviste specializzate, trasmissione del bando alle associazioni di proprietari di immobili e/o alle associazioni o sindacati di inquilini, alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare. Tali ulteriori forme di pubblicità dovranno essere specificate di volta in volta nei singoli provvedimenti di vendita.
- Delle deliberazioni di Giunta Comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui ai precedenti articoli 13 e 14 deve esserne data immediata notizia, a cura del Responsabile del procedimento, mediante pubblicazione di idoneo avviso all'Albo Pretorio online e sulla homepage del sito istituzionale del Comune di Schiavon per una durata della pubblicazione non inferiore a 30 giorni. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio, i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.

ART. 20 – PAGAMENTO E STIPULA DEL CONTRATTO

- La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge vigente in materia.
- Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. Nel caso il contratto venga rogato dal Segretario Comunale, l'acquirente è tenuto a versare al Comune di Schiavon gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
- Sono a totale carico dell'acquirente anche le pratiche catastali necessarie alla vendita del bene, tutte le eventuali spese d'asta comprese quelle di stampa, affissione, inserzione su quotidiani e bollettini o gazzette ufficiali, nonché tutte le spese inerenti alla vendita e alla consegna del bene. Sono a carico dell'acquirente anche tutte le eventuali spese necessarie per frazionamenti, accatastamenti, condoni e sanatorie.
- Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale ed esibita la relativa attestazione di pagamento prima della stipula dell'atto. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere stabilita dal bando di gara la rateizzazione del pagamento del prezzo di vendita. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantita da apposita fideiussione bancaria.
- Nel caso la stipulazione dell'atto di compravendita non avvenga nei termini stabiliti dal Comune per fatto dell'acquirente e/o non vengano rispettate le condizioni di vendita e/o l'acquirente si rifiutasse di stipulare l'atto e/o di effettuare i versamenti, l'Amministrazione Comunale tratterà la cauzione versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati al Comune dall'aggiudicatario stesso.
- Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
- 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.

ART. 21 – RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE

- L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio per motivi sopravvenuti e/o circostanze particolari



adeguatamente motivate, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

ART. 22 – NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività del provvedimento consiliare di approvazione.
3. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento perdono efficacia tutte le norme regolamentari previgenti approvate dal Consiglio Comunale e in contrasto con quelle contenute nel presente atto.
4. Le disposizioni contenute nel presente regolamento non si applicano per le procedure di alienazione degli immobili comunali in corso alla data della sua entrata in vigore. Per procedure in corso si intendono procedure per le quali siano già stati assunti atti formali dall'Amministrazione Comunale al fine di giungere all'alienazione dei beni (indagine esplorativa, bando di gara ecc).