



COMUNE DI SONA
PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale

N. 68 del 21.10.2010



COMUNE DI SONA
PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

INDICE

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Beni alienabili
- Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili
- Art. 4 - Responsabile del procedimento
- Art. 5 - Ufficiale rogante

CAPO II
ALIENAZIONI DI IMMOBILI

- Art. 6 - Programmazione delle alienazioni
- Art. 7 - Prezzo di vendita
- Art. 8 - Vendita di beni immobili a prezzi non di mercato
- Art. 9 - Pagamento del prezzo di vendita. Dilazioni
- Art. 10 - Procedure di vendita
- Art. 11 - Asta pubblica
- Art. 12 - Bando di gara: contenuti
- Art. 13 - Svolgimento della gara
- Art. 14 - Offerte e aggiudicazione
- Art. 15 - Aste deserte
- Art. 16 - Garanzie e cauzioni
- Art. 17 - Procedura negoziata
- Art. 18 - Permuta
- Art. 19 - Forme di pubblicità
- Art. 20 - Urgenza
- Art. 21 - Contratto
- Art. 22 - Cause di prelazione
- Art. 23 - Beni soggetti a prelazione

CAPO III
NORME FINALI

- Art. 24 - Abrogazione di norme.
- Art. 25 - Entrata in vigore.



COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

CAPO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Sona, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Sona intende assicurare il rispetto del principio di trasparenza dell'attività amministrativa e dare consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, in riferimento alle caratteristiche, peculiarità e importanza dei beni da dismettere.

Articolo 2 - BENI ALIENABILI

1. Possono essere alienati:
 - a. i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune);
 - b. i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblica utilità;
 - c. i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta 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. L'approvazione del Piano delle alienazioni di cui al successivo articolo 6, da parte del Consiglio Comunale, costituisce provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma che precede.

Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previsto da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

Articolo 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Settore competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano delle alienazioni degli immobili di cui al successivo articolo 6.
3. In particolare il Responsabile del Procedimento:



COMUNE DI SONA
PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

- ◆ è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
- ◆ Sulla base delle valutazioni tecniche istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo art. 6 redigendo gli atti di gara.
- ◆ Qualora si provveda in esecuzione del Piano delle alienazioni, provvede direttamente, con propria determinazione, ad indire gara formale o informale, a seconda dei casi, e ad espletare le successive fasi fino alla conclusione delle procedure di gara.
- ◆ Sempre qualora si proceda in esecuzione del Piano delle alienazioni, provvede direttamente a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità indicate al successivo art. 17 motivando il ricorso a tale procedimento.
- ◆ individua l'ufficiale rogante e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
- ◆ valuta la sussistenza delle ragioni di convenienza per affidare la redazione della perizia estimativa degli immobili di cui all'articolo 7, a professionisti esterni, in relazione alla peculiare complessità della stessa.
- ◆ ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Piano delle alienazioni nei tempi in essa ipotizzati.

Articolo 5 - UFFICIALE ROGANTE

1. L'acquirente può formulare proposta del nominativo del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a suo carico e purchè abbia sede nell'ambito del territorio provinciale cui appartiene l'Amministrazione comunale.



COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

CAPO II **ALIENAZIONI DI IMMOBILI**

Articolo 6 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Piano annuale delle alienazioni, previamente approvato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a. i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b. la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c. il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano annuale delle alienazioni, che rappresenta atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, costituisce allegato del Bilancio annuale di previsione.
4. Il Piano in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti ai fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.
5. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorchè non ricompreso nel Piano di alienazione degli immobili di cui al presente articolo.

Articolo 7 - PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato da tecnici comunali, mediante perizia di stima ovvero, da professionisti esterni appositamente incaricati.
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 da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. I beni immobili da venderli possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei criteri esplicitati nei commi precedenti.
4. Il prezzo di stima è posto a base della successiva asta. A tale prezzo, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere dal Comune (quali, a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima quando affidata a tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

5. E' facoltà dell'amministrazione comunale sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il prezzo di stima verrà maggiorato di un importo non inferiore al 2%.

Articolo 8 - VENDITA DI BENI IMMOBILI A PREZZI NON DI MERCATO

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà vendere propri beni immobili a prezzo non di mercato.
2. La sussistenza dei presupposti per procedere secondo le modalità di cui al comma precedente dovrà comunque risultare da specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti e previa formale proposta della Giunta Comunale.

Articolo 9 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. DILAZIONI

1. L'acquirente, di norma, deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della procedura negoziata, non oltre la stipulazione del contratto.
2. Con provvedimento congruamente motivato, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento. In tal caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento di un anticipo non inferiore al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Articolo 10 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a. Asta pubblica;
 - b. Procedura negoziata.
 - c. Permuta.

Articolo 11 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente art. 7.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del procedimento, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267
3. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale caso il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.



COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

Articolo 12 - BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara contiene, di norma, i seguenti elementi:
 - a. la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - b. il prezzo posto a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
 - c. le modalità di svolgimento della gara;
 - d. le modalità di presentazione dell'offerta;
 - e. il Responsabile del Procedimento e l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - f. l'ammontare e la tipologia della cauzione, che non deve essere inferiore al 10% del valore posto a base di gara;
 - g. l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta, purchè valida, e che sia non inferiore al prezzo a base di gara;
 - h. eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale degli offerenti;
 - i. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - j. il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 13 - SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Le operazioni di gara sono di norma espletate da Responsabile competente, o suo delegato, con l'assistenza di due testimoni.
4. Nei casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si riscontri la necessità od opportunità (sulla base di una valutazione motivata del responsabile del Procedimento), che le operazioni di gara siano espletate da una Commissione, questa sarà costituita dal Responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, da due componenti esperti in materia e da un segretario, in veste di verbalizzante.
5. Lo svolgimento delle operazioni di gara risulta da apposito verbale nel quale viene indicato anche l'esito.
6. Il verbale della gara non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del relativo contratto, successivamente all'aggiudicazione definitiva.

Articolo 14 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzie di recapito autorizzate, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
2. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
3. Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:
 - a. si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b. si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione) o di inabilitazione.



COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

4. 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.
5. L'aumento deve essere indicato sull'importo fissato quale base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e quello in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
6. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
7. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Settore competente, compiute le necessarie ed opportune verifiche.
8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
9. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
10. Qualora vengano presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione, a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Articolo 15 - ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo tentativo va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.
2. Nel caso in cui, nei 90 (novanta) giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, decorrenti dalla data di esecutività della determinazione di presa atto dell'esito dell'asta stessa, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile mediante procedura negoziata, previo confronto tra i richiedenti, e ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell'asta andata deserta.
3. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a. nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene mediante procedura negoziata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;
 - b. nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 16 - GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.



COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene. La stessa viene richiesta a garanzia della stipula del contratto e sarà incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.
5. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Responsabile del settore competente può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
6. In caso di decadenza il Responsabile del Settore, ove lo ritenga opportuno, potrà richiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
7. In tale ultimo caso, il Responsabile procede alla nuova aggiudicazione mediante propria determinazione.
8. Il tutto, fatto salvo quanto previsto dal bando di gara.

Articolo 17 - PROCEDURA NEGOZIATA

1. Si procede alla vendita mediante procedura negoziata nei seguenti casi:
 - a. alienazioni di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero 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 di 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. alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purchè lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80 (novanta) per cento del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20 (dieci) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
 - e. fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
 - f. immobili ovvero diritti reali il cui valore non sia superiore ad € 200.000,00 (duecentomila);
 - g. immobili per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), qualora si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
 - h. immobili per i quali sia stata infruttuosamente esperita asta pubblica – asta andata deserta nell'ipotesi indicata all'art. 15, c. 2;



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene immobile avviene sulla base di trattative condotte direttamente con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte. L'alienazione deve essere autorizzata con deliberazione di Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.
3. Per quanto compatibili e reputate applicabili, trovano qui applicazione le regole procedurali indicate negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.
4. Nel caso previsto alla lettera h) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo dell'alienazione non può essere inferiore di quello posto a base dell'ultima asta andata deserta.
5. Ove si verifichi la presenza di più soggetti avente contemporaneamente titolo ed interesse all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante esperimento di una trattativa privata preceduta da gara informale, con le modalità di cui al successivo c. 7.
6. La deliberazione di G.C. di cui al comma 2, verifica la sussistenza di una delle condizioni previste dal comma 1, ed autorizza la vendita, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara informale.
7. Nel l'ipotesi di cui al c. 5, il Responsabile competente avvisa tutti gli interessati, trasmettendo apposita lettera d'invito nella quale sono indicate le modalità ed i termini per la presentazione dell'offerta, nonché la documentazione da produrre.
8. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile competente dispone con proprio atto l'alienazione del bene immobile. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue la stipula del contratto.
9. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 16.

Articolo 18 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.
2. La permuta, qualora sia compresa nel Piano delle alienazioni, deve essere approvata 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, ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 7 del presente Regolamento.

Articolo 19 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la alienazione di beni immobili.
2. I bandi delle aste sono pubblicate:



COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

- ❑ all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore ad euro 25.000 (venticinquemila);
 - ❑ all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 300.000 (trecentomila);
 - ❑ all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti pubblici, per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio, i bandi di gara di cui al comma che precede devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione.
 4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale ovvero su riviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Articolo 20 - URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Articolo 21 - CONTRATTO

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto, mediante atto notarile ovvero atto pubblico amministrativo di compravendita, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile.
2. Le spese contrattuali, ivi comprese le imposte, sono poste, di norma, a carico della parte acquirente.
3. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo ed espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - ❑ le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
 - ❑ le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili;
 - ❑ spese tecniche come indicato all'art. 7, c. 4 e 5.

Articolo 22 - CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano delle alienazioni di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.



COMUNE DI SONA
PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

Articolo 23 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

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



COMUNE DI SONA
PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



SETTORE LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA

CAPO III
NORME FINALI

Articolo 24 - ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n. 163/2006 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

Articolo 25 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune dopo la conseguita esecutività della deliberazione che lo approva.