



Camera di Commercio  
Verona



**REGOLAMENTO**  
**PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO**  
**IMMOBILIARE**  
**DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA**  
**ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VERONA**

(approvato con deliberazione di Consiglio Camerale n. 10 del 26 luglio 2017)

**ART. 1**  
**FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Con il presente regolamento la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Il regolamento intende assicurare che tali alienazioni siano eseguite adottando adeguate forme di pubblicità ed in osservanza dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa, con procedure che garantiscano le soluzioni di vendita più convenienti per l'Ente.

**CAPO I - LA STIMA DEI BENI**

**ART. 2**  
**INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni da alienarsi sono previamente identificati in modo che ne siano indicati la ubicazione, il genere, gli indici di fabbricabilità, la volumetria e qualità dei fabbricati esistenti nonché le condizioni attuali d'uso e di conservazione, le previsioni urbanistiche vigenti ed in eventuale corso di adozione, i numeri di mappa o di sezione sotto cui si trovano censiti in catasto.

**ART. 3**  
**PERIZIA DI STIMA**

Una volta identificati i beni devono essere periziati e stimati, alternativamente:

- a) da un dipendente dell'Ente in possesso di lauree in architettura, ingegneria o diploma di geometra, perito edile con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata anche fuori dell'Ente nella stima dei beni immobili;
- b) da società *in house* del sistema camerale dotate delle necessarie professionalità;
- c) dall'Agenzia delle Entrate o da altro soggetto pubblico abilitato ad effettuare perizie di stima per enti pubblici;
- d) da un professionista esperto (in possesso di lauree in architettura, ingegneria o diploma di geometra, perito edile con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata nella stima dei beni immobili), scelto sulla base di apposita selezione;

Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti tra loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi preferibilmente ad un unico stimatore.

Le spese eventualmente sostenute dallo stimatore per l'acquisizione di documentazione tecnica necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita

dall'Ente, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste per legge per la determinazione del relativo compenso.

Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi, anche per interposta persona, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

#### **ART. 4 STIMA DEI BENI**

Le valutazioni di stima devono esplicitare il criterio o i criteri adottati, nell'ambito di quelli più idonei a rappresentare il più probabile prezzo di mercato.

Le stime di cui al presente articolo hanno una validità massima di ventiquattro mesi.

### **CAPO II - LA PROCEDURA DI ALIENAZIONE**

#### **ART. 5 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Le condizioni generali di vendita sono formulate sulle seguenti basi:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo coi medesimi pesi e nello stato in cui si trovano e come sono posseduti dall'Ente, con le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, se anche non indicate nel capitolato e con tutti i pesi che vi fossero inerenti;
- b) qualunque responsabilità dell'Ente è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente in tutto o in parte del bene acquistato; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo pagato e delle spese di aggiudicazione, ovvero al rimborso della minor somma effettivamente pagata per la patita evizione. Ove l'evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso. Il compratore non potrà mai sospendere il pagamento dei prezzi nei termini previsti, anche qualora esistesse qualche ipoteca a favore di terzi o che pendesse giudizio di evizione o qualsiasi altra vertenza amministrativa o giudiziaria per compensi, abbuoni o altro, fermo l'obbligo dell'Ente di pagare a suo tempo il debito ipotecario con la conseguente cancellazione;
- c) il compratore s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati alla approvazione del contratto da parte dell'organo competente.

**ART. 6**  
**CONDIZIONI SPECIALI DI VENDITA**

Nelle condizioni speciali si indicano:

- a) i beni da vendere, la loro situazione, la denominazione, i confini, la consistenza e i dati catastali;
- b) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
- c) tutte le ulteriori informazioni, relative ai beni da alienare ed alla procedura di vendita, delle quali è opportuno, secondo i casi, che il potenziale acquirente abbia cognizione.

**ART. 7**  
**GLI AVVISI DELL'ASTA**

L'apertura dell'asta è resa nota al pubblico mediante appositi avvisi, nei quali sono indicate le condizioni generali e speciali di vendita ed in particolare:

- a) gli estremi di identificazione dell'Ente camerale;
- b) i beni da vendere, la loro situazione, la denominazione, i confini, la consistenza e i dati catastali;
- c) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
- d) il responsabile del procedimento di alienazione ed i riferimenti per ottenere i documenti ed i capitoli d'asta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà all'asta;
- f) il prezzo estimativo posto a base d'asta ed i termini per il pagamento;
- h) le modalità ed i termini per l'invio delle domande di partecipazione o delle offerte dei concorrenti, corredate della prova dell'eseguito deposito della cauzione prevista dal capitolato;
- i) il modo con cui si procede all'asta e cioè se mediante offerte verbali o mediante schede segrete;
- j) l'indicazione, quando trattasi di asta a schede segrete, che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia per lo meno eguale al prezzo stabilito per l'asta.

**ART. 8**  
**PUBBLICAZIONE DEGLI AVVISI**

Gli avvisi d'asta, a cura del Responsabile del procedimento, vengono resi noti mediante:

- a) pubblicazione integrale sul sito internet dell'Ente camerale;
- b) affissione, per estratto, all'albo dell'Ente camerale ed all'albo pretorio del Comune in cui si trovano gli immobili.
- c) pubblicazione, per estratto, su almeno due quotidiani a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, qualora il valore dei beni da porre all'asta sia superiore ad euro 100.000,00;
- d) pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, su almeno due quotidiani a diffusione nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, qualora il valore dei beni da porre all'asta sia superiore ad euro 200.000,00.

Gli estratti degli avvisi d'asta, redatti in forma sintetica, devono contenere:

- 1) gli estremi di identificazione dell'Ente camerale;
- 2) una sommaria descrizione dei beni da vendere;
- 3) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà all'asta;
- 4) i riferimenti per la consultazione dell'avviso integrale pubblicato sul sito internet dell'Ente camerale; a tal fine l'Ente stesso deve assicurare, per tutta la durata della pubblicazione, la concreta possibilità di accedere al sito e scaricare le informazioni.

La pubblicazione dovrà precedere di almeno 20 giorni la data fissata per l'incanto ovvero il termine previsto per l'invio delle domande di partecipazione; tale periodo è aumentato a 30 giorni qualora il valore dei beni da porre all'asta sia superiore ad euro 200.000,00.

Le predette modalità di pubblicazione, sulla base di valutazioni di opportunità a cura del Responsabile del procedimento, possono essere integrate da ogni altra modalità ritenuta idonea.

## **ART. 9 PROCEDURE DI VENDITA**

All'alienazione dei beni immobili della Camera di Commercio I.A.A. di Verona si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) gara ufficiosa – trattativa privata;
- c) trattativa diretta.

## **ART. 10 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

L'asta per la vendita dei beni immobili può essere gestita dalla struttura camerale, sulla base di quanto indicato ai successivi articoli o, sulla base di apposita Convenzione,

dalla Rete Aste Notarili (R.A.N.) gestita dal Consiglio Nazionale del Notariato, o da altri soggetti professionalmente qualificati. Nella medesima Convenzione vengono disciplinate le condizioni generali di partecipazione, le modalità di esperimento dell'incanto e quelle per la presentazione delle offerte.

#### **ART. 11**

#### **CONDIZIONI GENERALI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA GESTITA DALLA STRUTTURA CAMERALE**

All'asta per la vendita dei beni, quando questa venga internamente dalla struttura camerale, attende una commissione nominata dal Segretario Generale della Camera di commercio.

L'asta si svolge presso la sede dell'Ente ovvero in locali diversi, ritenuti opportuni in relazione alle esigenze del caso.

Per partecipare all'asta è necessario che la domanda di partecipazione o l'offerta del prezzo sia inviata a mezzo posta in piego sigillato e raccomandato o con altri mezzi che garantiscano comunque la certezza della data di presentazione e l'assoluta segretezza delle offerte e corredata della prova degli avvenuti depositi per la cauzione e per le spese contrattuali previsti dal capitolato di gara.

Allorché la domanda di partecipazione sia presentata congiuntamente da più soggetti, questi si intendono solidalmente obbligati.

#### **ART. 12**

#### **PROCEDURE DI VENDITA E CONDIZIONI**

Alle alienazioni immobiliari si procede, in via generale, con procedure ad evidenza pubblica, mediante offerte segrete in aumento o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le procedure di seguito indicate e salvo quanto in materia di gara ufficiosa di cui al successivo articolo 13.

Il prezzo a base d'asta è quello determinato con la perizia di stima di cui ai precedenti articoli 3 e 4 del presente regolamento.

Qualora riesca infruttuoso l'esperimento d'asta, si può procedere fino a tre ulteriori esperimenti d'asta con ribassi rispettivamente del 10, 20 e 30% rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Qualora, anche dopo il terzo ribasso, l'asta risulti infruttuosa, è possibile procedere a gara ufficiosa-trattativa privata ai sensi del successivo articolo 14 ponendo a base d'asta il valore di stima ribassato del 30%.

#### **ART. 13**

#### **GARA UFFICIOSA-TRATTATIVA PRIVATA**

La procedura di gara ufficiosa – trattativa privata è svincolata da particolari formalità. Spetta al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune per

assicurare comunque imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento dei concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte.

Qualora il prezzo offerto nell'ambito della gara ufficiosa-trattativa privata sia inferiore a quello posto a base di gara (valore di stima ribassato del 30%), l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare ad un prezzo inferiore rispetto a quello posto a base di gara a condizione che il prezzo offerto sia ritenuto congruo da apposita stima, redatta ai sensi degli articoli 3e 4 del presente Regolamento.

#### **ART. 14 TRATTATIVA DIRETTA**

E' ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto allorché siano risultate infruttuose l'asta pubblica e l'eventuale gara ufficiosa-trattativa privata. In tale caso è possibile fissare un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'asta o per la gara ufficiosa-trattativa privata purché ritenuto congruo da apposita stima, redatta ai sensi degli articoli 3e 4 del presente Regolamento.

#### **ART. 15 PROCESSO VERBALE**

L'esito dell'asta o della gara ufficiosa-trattativa privata o della si fa constare mediante processo verbale. Nel processo verbale sono enunciati:

- a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si svolge l'asta o la gara ufficiosa-trattativa privata;
- b) il nome, cognome e qualità dei funzionari pubblici che assistono alle operazioni di gara;
- c) il valore di perizia sul quale l'asta, o la gara ufficiosa-trattativa privata è aperta;
- d) il nome, cognome e residenza o domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte fatte ed il prezzo offerto;
- f) l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio nome, o per procura, o per persona da dichiarare;
- g) l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dal capitolato.

Quando non si siano avute offerte o queste non siano accettabili a norma di legge o del presente regolamento, si compila un processo verbale d'asta infruttuosa.

#### **ART. 16 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

L'aggiudicazione definitiva dell'immobile è effettuata con determinazione del

Segretario Generale successivamente all'esito positivo di tutti i controlli stabiliti dalla legge e dal capitolato.

**ART. 17**  
**PAGAMENTO DEL PREZZO**

Il prezzo dell'immobile deve essere pagato con le modalità e nei termini previsti nel capitolato. Di norma, e salve eventuali diverse indicazioni contenute nel capitolato medesimo, il prezzo dovrà essere pagato in unica soluzione entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

All'acquirente verrà rilasciata quietanza dell'avvenuto pagamento.

Dal giorno del pagamento del prezzo l'aggiudicatario subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni che competono all'Ente e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e degli altri pesi, ma non potrà entrare nel possesso materiale dei beni aggiudicati prima della stipula del contratto di vendita.

**ART. 18**  
**STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto per il trasferimento dell'immobile a seguito della aggiudicazione definitiva dovrà essere stipulato entro 30 giorni dal pagamento del prezzo dinanzi a notaio scelto dall'Ente.

**ART. 18**  
**ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore decorso il quindicesimo giorno dalla data di affissione all'Albo camerale ed è reso accessibile anche mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente camerale.