



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

Negrar di Valpolicella, 22.05.2025  
Protocollo n. 14134

**AVVISO PUBBLICO (LOTTO UNO-1263)**

**PER LA VENDITA A PUBBLICO INCANTO DI UN'AREA (LOTTO UNO-1263) UTILIZZATA COME SEDE DI IMPIANTO DI TELEFONIA, DI PROPRIETA' COMUNALE, SITA IN VIA CAMARELE, FRAZ. DI SANTA MARIA A NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR).**

PREMESSO che:

- il Comune di Negrar di Valpolicella da diversi anni concede in locazione aree a Società operanti nella Telefonia Mobile, ubicate ai margini dell'impianto sportivo di Santa Maria, in particolare :
  - l'area assegnata alla Società CELLNEX Italia S.p.a, di mq. 40 censita al fg.44 mapp. 1263 (ex particella 814 parte), (LOTTO UNO-1263) oggetto del presente avviso pubblico;
  - l'area assegnata alla Società INWIT S.pa, di mq. 25 censita al fg.44 mapp. 1264 (ex particella 814 parte); (LOTTO DUE-1264).
- le aree censite al fg. 44, mappali 1263 e 1264 (ad oggi in locazione a Società operanti nella Telefonia Mobile) sono state inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni di cui la Delibera di Consiglio Comunale n.53 del 26.10.2022, regolarmente esecutiva, ai fini della classificazione come patrimonio disponibile, ai sensi del D.l.n.112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n.133 del 06 agosto 2008, art.58;
- la Giunta Comunale con Delibera n.165 del 14.12.2023, regolarmente esecutiva, ha approvato il rinnovo automatico dei 2 contratti locazione per la durata di ulteriori 9 anni e pertanto fino a 09.06.2032, precisamente:
  - contratto di locazione con la ditta CELLNEX ITALIA S.p.A, per una superficie catastale di mq.40, censita con il mapp.1263 del fg.44- codice contratto VR163 e successiva integrazione/scrittura privata integrativa del 20.07.2021 prot. 20351 del 26.07.2021. Canone di locazione contrattuale pari a € 10.592,00 annui oltre aggiornamento ISTAT;
  - contratto di locazione con la ditta INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.P.A, per una superficie catastale di mq.25, censita con il mapp. 1264 del fg.44- codice contratto VRT258-NEGRAR3. Canone di locazione € 5.000,00 annui, oltre aggiornamento ISTAT.
- alla data odierna, le aree in argomento censite catastalmente al fg.44, mappali n.1263 e n.1264, sono utilizzate regolarmente dalle ditte di telefonia descritte;
- che con nota di marzo 2024 (ns. prot.6227/2025), è pervenuta a codesta Amministrazione comunicazione da parte della Ditta CELLNEX ITALIA S.p.A, intesa a richiedere la modifica degli accordi contrattuali riferiti alla locazione in essere dell'area di mq. 40 (fg.44 map.1263), proponendo sia l'acquisto che il diritto di superficie per detta area;
- che l'Amministrazione comunale, ha valutato attentamente la situazione giuridica e patrimoniale delle suddette aree assegnate in locazione, e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2025, ha deliberato di procedere all'alienazione di entrambe le aree sopra descritte inserendole nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anni 2025-2027 per la loro dismissione a privati;
- **che è intenzione dell'Amministrazione Comunale, con la presente procedura, alienare l'area (LOTTO UNO-1263) catastalmente censita al C.F. sul foglio 44 con il mappali 1263, della consistenza catastale totale di mq 40, ad un importo base pari ad € 134.000,00, risultante nella Perizia Giurata redatta dal Geom. Paolo Rei, (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 1973, su incarico conferito dall'Ente con determinazione n.113 del 19.02.2022 e pervenuta al pro.9833 del 08.04.2025), a mezzo esperimento d'asta pubblica da tenersi mediante offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73 lettera c) del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924;**



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

**IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA PATRIMONIO in conformità  
alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 ed in esecuzione:**

- del Regolamento Comunale per la gestione di immobili e locali di proprietà comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2016;
- della deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29 aprile 2025 con la quale è stato integrato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (anni 2025-2027), e inserita la previsione di alienazione dell'area comunale destinata all'installazione di apparecchiature per la telefonia mobile censita al fg.44, mapp. 1263 del Comune di Negrar di Valpolicella;
- della determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica Patrimonio n.r.g. 328 del 22.05.2025, di approvazione del presente Avviso d'Asta Pubblica,

**RENDE NOTO**

**che il giorno 01 luglio 2025 alle ore 10,00**, nella sala denominata "B" presso la Palazzina Servizi del Comune di Negrar di Valpolicella, in via Francia n.4 a Negrar di Valpolicella (VR), innanzi alla Commissione di gara che sarà nominata con successiva determinazione, si terrà un esperimento di asta pubblica, per l'alienazione del bene (LOTTO UNO -1263), mediante confronto delle offerte segrete in aumento rispetto al valore a base d'asta stabilito e indicato nel presente Avviso, (artt. 73/c e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827) precisamente:

**LOTTO UNO (mapp. 1263)**

**Articolo 1 – Descrizione del bene e Valore base d'asta.**

L'area posta in vendita è censita al C.F. del Comune di Negrar di Valpolicella, foglio 44 mappale 1263, della consistenza totale catastale di mq 40, come indicato nella planimetria e nelle visure catastali allegate (allegati n. 1, n. 2). Trattasi di area recintata sulla quale è stato installato un palo/antenna e macchinari/strumenti funzionali alla telefonia mobile. L'area si trova a Santa Maria di Negrar di Valpolicella in posizione marginale del Centro Sportivo, con accesso sulle aree pubbliche censite con il mappale n.815 e n.1262 del fg.44, per il necessario mantenimento e funzionamento dell'impianto;

Prezzo base d'asta € 134.000,00 (Euro centotretaquattromila/00) risultante nella Perizia Giurata redatta dal Geom. Paolo Rei, (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 1973, e di cui il pro.9833 del 08.04.2025);

La perizia allegata alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale. La suddetta relazione di stima/perizia, gli allegati e le deliberazioni consiliari sopraccitate si presumono conosciute dagli offerenti.

Detto immobile, censito al foglio 44, mapp. 1263 (ex 814 parte), risulta in proprietà del Comune di Negrar di Valpolicella a seguito dell'inserimento della particella n. 814 del fg.44, nel piano delle Alienazioni e Valorizzazioni di cui la Delibera di C.C. n.14 del 13.02.2009, regolarmente esecutiva, con ATTO AMMINISTRATIVO del 13/02/2009 Numero di repertorio 14/2009, in adempimento delle disposizioni di cui l'art. 58 del d. l. 112/2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 30.11.2009- Registro generale n. 45578- Registro particolare n. 27534 e successiva trascrizione del 18.06.2010 -Registro generale n. 23981 e Registro particolare n. 14607;

**Articolo 2 – Stato dell'immobile oggetto di cessione**

L'area oggetto della presente procedura, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, è destinata a Zona F 3 (area a verde, attrezzata a parco e per il gioco e lo sport, in vincolo sismico, in vincolo paesaggistico, in aree idonee, in aree suscettibili di instabilità (liquefazione), parte ricompresa nel Piano di Gestione del Rischio alluvionale (Decreto n.140 del 29 settembre 2023) con classe di pericolosità moderata.

Per tale area, come descritto in premessa è presente contratto di locazione con la ditta CELLNEX ITALIA S.p.A, rinnovato automaticamente con Delibera di Giunta n. 165 del 14.12.2023 fino alla data del 09.06.2032, pertanto con la cessione dell'area, l'aggiudicatario subentrerà a tutti gli effetti al Comune di Negrar di Valpolicella nella posizione di



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

locatore nel contratto di locazione attualmente in essere sopra indicato fino alla naturale scadenza dello stesso, e ciò a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto di vendita. Si precisa che le dotazioni impiantistiche e strutturali che insistono attualmente sull'area, non costituiscono oggetto del presente avviso, poiché non di proprietà del Comune di Negrar di Valpolicella.

**Art.3\_ Condizioni Generali**

L'area censita al fg.44 mapp 1263 del Comune di Negrar di Valpolicella, posta in vendita, sarà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'approvazione del presente avviso d'asta, con tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con tutti i diritti, obblighi ed oneri, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze, accessori e vincoli esistenti, senza le verifiche relative ai fattori inquinanti.

È onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sugli immobili oggetto di alienazione. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica l'esplicita accettazione della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile per cui viene presentata l'offerta.

L'antenna e macchinari presenti in loco, sono stati forniti e installati dalla ditta Alcatel Italia S.p.A di cui la P.E. n 018A/2005, che aveva in essere un contratto di locazione stipulato in data 10.06.2005.

A decorre dalla data del 09.06.2020 la società Galata S.p.A ha modificato la propria denominazione sociale in Cellnex Italia S.p.A subentrandone pertanto a tutti gli effetti e assumendosene tutte le obbligazioni derivanti.

Con Delibera di Giunta Comunale n.165 del 14.12.2023, regolarmente esecutiva, come indicato in premessa, è stato approvato il rinnovo automatico del contratto di locazione (codice contratto VR163 e successiva integrazione/scrittura privata integrativa del 20.07.2021 prot. 20351 del 26.07.2021) per la durata di ulteriori 9 anni (e pertanto fino a 09.06.2032) con la ditta CELLNEX ITALIA S.p.A, (Attuale Locatario) per l'area di superficie catastale pari a mq.40, censita con il mapp.1263 del fg.44-e confermato il canone di locazione contrattuale pari a € 10.592,00 annui oltre aggiornamento ISTAT;

Si fa presente che per l'area oggetto del presente avviso pubblico, destinata all'installazione e all'esercizio degli impianti di reti di comunicazione elettronica, è riservato alla ditta locataria il diritto di prelazione (di cui il contratto in essere VR 163 descritto nelle premesse) ai sensi degli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, potendo, all'esito dell'aggiudicazione provvisoria presentare un'offerta economica pari alla migliore offerta presentata in fase di gara.

Il suddetto diritto di prelazione, deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro i termini previsti dall'art.38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, pertanto entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione da effettuare con PEC (in sostituzione all'atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario) al proprietario offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

All'aggiudicazione si procederà anche in presenza di una sola offerta pervenuta, purché superiore alla base d'asta. Qualora risultino offerte uguali si precisa che, in sede d'asta, si procederà come appresso:

- se presente solo uno degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa anche verbale e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo;
- se presenti due o più offerenti alla pari, si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.
- In ogni caso l'offerente alla pari non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

L'aggiudicazione interverrà in favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse le offerte per procura. La procura deve essere speciale, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

L'aggiudicazione del bene al termine dell'asta pubblica avrà carattere provvisorio e diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del responsabile del Servizio competente, previa verifica della identità degli aggiudicatari e della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara.

Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72 la vendita dell'immobile è da intendersi fuori campo dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), in quanto trattasi di terreno non edificabile.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, di bollo, di registrazione, di trascrizione, di voltura catastale ed ogni altro onere inerente e pertinente incluse eventuali spese catastali del bene; qualsiasi altra imposta e tassa sia ordinaria che straordinaria, cui l'acquirente fosse tenuto in dipendenza della aggiudicazione, andranno, senza



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

eccezioni di sorta, a completo ed esclusivo suo carico, senza che lo stesso possa esercitare alcun diritto di rivalsa verso il Comune, per patto espresso.

Il pagamento dell'intero prezzo offerto, dedotto l'importo del deposito cauzionale, dovrà essere versato, a cura di ciascun acquirente, nei 15 giorni precedenti la data della stipula dell'atto pubblico di cessione, che sarà comunicata a cura dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di formalizzare il trasferimento della proprietà dell'area dal Comune di Negrar di Valpolicella all'aggiudicatario del bando sarà stipulato un contratto di compravendita nelle forme di legge (atto pubblico) innanzi ad un Notaio individuato ed incaricato dalla parte acquirente. Resta inteso che le spese notarili e tutti gli oneri connessi alla compravendita, nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della sottoscrizione dell'atto saranno a carico della parte acquirente.

Il Comune di Negrar di Valpolicella dichiara sin d'ora che non acconsentirà ad alcuna forma di mediazione ed intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, nessun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

#### **Articolo 4 - Requisiti di partecipazione**

Coloro che presentano l'offerta, incluso colui che ha già presentato la citata manifestazione di interesse (descritta in premessa), dovranno dichiarare, pena l'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura:

- a) che non vi siano cause ostative a contrarre con la P.A.;
- b) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nel presente avviso pubblico nonché nella normativa e nella documentazione in esso richiamata, e di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;
- c) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- d) l'insussistenza a loro carico di una condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati espressamente indicati nell'art. 94 comma 1 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36.
- e) l'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura è altresì disposta se la sentenza definitiva o il decreto penale di condanna divenuto irrevocabile siano stati emessi nei confronti dei soggetti espressamente indicati nell'art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36.
- f) nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto penale siano stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima;
- g) che non è pendente nei loro confronti e nei confronti degli altri soggetti meglio indicati nel citato art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36 procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" e ss.mm.ii.. Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la misura interdittiva sia stata emessa nei confronti degli amministratori di quest'ultima;
- h) che il concorrente per il quale si presenta l'istanza non è destinatario della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300", o di altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i) che il concorrente per il quale si presenta l'istanza è in regola con gli obblighi di cui alla Legge 12/03/1999 n. 68 in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- j) che il concorrente per il quale si presenta l'istanza non è stato sottoposto a liquidazione giudiziale o non si trova in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o non è in corso nei suoi confronti un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, salve le ipotesi espressamente richiamate nell'art. 94 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36;
- k) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'allegato II.10 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36. La presente fattispecie non si applica quando il concorrente ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente all'aggiudicazione definitiva.



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

Per le fattispecie sopra illustrate l'esclusione non è disposta e il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art. 179, comma 7, del codice penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima;

- l) In riferimento ad eventuali mancati canoni pregressi è fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto, in qualsiasi momento anche successivo all'alienazione del bene in argomento, a procedere alla riscossione dei suddetti canoni non riscossi;
- m) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto di alienazione esonerando il Comune di Negrar di Valpolicella da qualsivoglia responsabilità al riguardo. E' in tal senso onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sull'area oggetto di vendita;
- n) di aver preso visione e avere piena contezza di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario previsti nel citato avviso e comunque correlati alla presente procedura;
- o) di aver costituito il deposito cauzionale richiesto secondo le modalità indicate;
- p) di assumere, con la presentazione della domanda, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo, tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente avviso pubblico, e di riconoscere la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione provvisoria, consapevoli che nei confronti del Comune di Negrar di Valpolicella ogni effetto giuridico conseguirà alla stipula del contratto di compravendita, a seguito dell'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione diventerà definitiva con l'adozione della determinazione dirigenziale di approvazione del verbale d'asta pubblica, previa verifica del possesso dei requisiti di partecipazione dichiarati dall'aggiudicatario;
- q) di impegnarsi ad offrire per l'alienazione della sopra indicata area un prezzo non inferiore al prezzo posto a base d'asta ed indicato all'art. 4 dell'avviso pubblico, determinato ai sensi dell'art. 5 dell'avviso di gara;
- r) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a subentrare nel contratto di locazione in essere;
- s) di aver preso visione dell'informativa privacy allegata all'avviso pubblico e di autorizzare l'utilizzo ed il trattamento - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, di tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento Ue n. 679/2016 e ss.mm.ii., e di prestare in tal senso, se del caso, il consenso al loro trattamento;
- t) di autorizzare l'Amministrazione Comunale ad inviare mediante posta elettronica e/o PEC agli indirizzi indicati nell'istanza di ammissione alla gara, le comunicazioni inerenti alla procedura di cui all'oggetto, salvo quelle che l'avviso pubblico preveda vengano effettuate tramite il sito del Comune di Negrar di Valpolicella nella pagina dedicata alla procedura relativa alla presente istanza;

#### **Articolo 5 - Modalità di partecipazione**

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire. Ai sensi del divieto speciale di comprare di cui all'art. 1471, comma 1, n. 1), C. C., non possono essere compratori, né direttamente né per interposta persona, gli amministratori del Comune di Negrar di Valpolicella, come individuati dall'art. 77, comma 2, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..

Sono inoltre esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che non sono in possesso dei requisiti di cui l'art.4 del presente Avviso Pubblico.

La partecipazione all'asta pubblica comporta il rispetto, A PENA DI ESCLUSIONE, delle modalità di seguito descritte.

Per la presentazione delle offerte, gli offerenti devono produrre un unico plico contenente due buste distinte e numerate. Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica effettuata, ad esempio, con nastro adesivo, ceralacca, tale da garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste. Precisamente:

- **busta n. 1 documentazione amministrativa**
- **busta n. 2 offerta economica.**

Il plico dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 23 giugno 2025** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Negrar di Valpolicella - via Piazza Vittorio Emanuele n.37 - 37024 Negrar di Valpolicella (VR) negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al sabato 9-13, martedì e giovedì 15-17), tramite servizio postale a mezzo raccomandata, oppure tramite servizi privati di recapito postale, ovvero direttamente a mano. Qualora il concorrente opti per il servizio postale, il recapito del plico entro il termine suddetto è ad esclusivo rischio del mittente. Farà fede esclusivamente il timbro di ricezione dell'Ufficio Protocollo. Oltre il suddetto termine non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta, a prescindere dalle ragioni che abbiano, se del caso, determinato il ritardo della consegna del plico, la cui tempestività resta a rischio del mittente. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine stabilito nel presente avviso pubblico.



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Per la partecipazione alla presente gara dovranno essere utilizzati gli appositi moduli predisposti, allegati al presente avviso pubblico e disponibili sul sito internet del Comune di Negrar di Valpolicella (VR) unitamente a tutta la documentazione inerente alla presente procedura.

Saranno ammesse offerte per procura speciale, conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, procura che dovrà essere inserita nella Busta n. 1 di seguito meglio indicata. Nel caso di offerta per procura speciale, l'offerta e l'aggiudicazione si intenderanno fatte a nome e per conto del mandante.

Nel caso di partecipazione congiunta, in cui più soggetti intendano cioè partecipare congiuntamente all'asta, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso:

- tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà sottoscrivere dichiarazione sostitutiva indicata nella Domanda di partecipazione;
- la cauzione costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere intestata a tutti i soggetti;
- l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente, a pena di esclusione.

I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva (Domanda di Partecipazione) il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

Non saranno ammesse offerte per telegramma, telefax, condizionate o indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive. L'offerta potrà tuttavia essere sostituita da una successiva entro il termine di presentazione sopra indicato, con l'espressa dicitura sul plico "IN SOSTITUZIONE".

**Articolo 6 – CONTENUTO BUSTA n.1-Documentazione Amministrativa**

Nella busta n. 1 (documentazione amministrativa) apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente:

A) la domanda di partecipazione (con prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo mediante applicazione sul modulo A di marca da € 16,00 o allegando ricevuta pagamento tramite Pago Pa), comprensiva di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa dall'offerente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., attestante i dati identificativi dell'offerente e la sussistenza dei requisiti di partecipazione alla gara, accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, il tutto debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto secondo lo schema predisposto nel modulo A allegato.

La domanda e la relativa dichiarazione sostitutiva di certificazione dovranno essere sottoscritte con firma leggibile

- dalla persona fisica che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale ;
- dal titolare di un'impresa individuale che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale ;
- da tutti i componenti della società, se trattasi di società in nome collettivo;
- da tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice;
- dal legale rappresentante, per gli altri tipi di società o per gli altri enti interessati.

B) Nel caso di offerta per procura, la relativa procura speciale in originale, conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio;

C) la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

Per partecipare alla gara gli interessati, compreso colui che ha comunicato la manifestazione di interesse, dovranno costituire un deposito cauzionale di importo pari ad € 13.400,00 (euro tredicimilaquattrocento/00), utilizzando una delle seguenti modalità alternative:

**Bonifico** presso la Tesoreria Comunale – Banco Bpm S.p.a., sul conto cauzioni, Codice IBAN IT85X050345960000000016002– Causale: "DEPOSITO CAUZIONALE RELATIVO ALL'AVVISO PUBBLICO



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

DI GARA PER LA VENDITA DI UN'AREA SITA IN NEGRAR DI VALPOLICELLA (LOTTO UNO-1263)".  
In tal caso, l'offerente dovrà inserire nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento e quindi il "buon fine" del disposto bonifico.

**Fideiussione** rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie; in ogni caso recanti le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Negrar di Valpolicella.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della garanzia.

Si precisa che la cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo d'acconto sul prezzo offerto e a garanzia della stipula dell'atto. La cauzione sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo formale convocazione. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione versata, non fruttifera d'interessi, verrà tempestivamente svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari.

Al termine dell'incanto si procederà nei confronti dei partecipanti non aggiudicatari allo svincolo del deposito cauzionale, se costituito a mezzo di bonifico, oppure si procederà alla restituzione della fideiussione.

Il deposito costituito dall'aggiudicatario a mezzo bonifico verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale a titolo di acconto sul prezzo. Nel caso di costituzione mediante fideiussione questa sarà restituita all'atto di stipula del contratto.

D) idonea documentazione (copia atto che risulti il conferimento del potere di rappresentanza) che attesti che la persona fisica che presenzierà alla gara è legittimata a formulare le eventuali offerte in rialzo, di cui al successivo art.8, in nome e per conto del concorrente e, quindi, ad impegnare il medesimo in caso di aggiudicazione (procura notarile, visura camerale).

La suddetta documentazione è obbligatoria nel caso di formulazione di offerte in rialzo. La delega semplice non è invece ritenuta documento idoneo.

**Articolo 7 – CONTENUTO BUSTA n. 2-Offerta Economica**

La seconda busta, contrassegnata dalla scritta "BUSTA N. 2 - OFFERTA ECONOMICA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente, l'offerta economica medesima (con prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo mediante applicazione sul relativo modulo di marca da € 16,00 o allegando ricevuta di pagamento tramite Pago Pa), conformemente all'allegato MODULO B allegato, che dovrà essere sottoscritto, e accompagnato da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione.

1. L'offerta economica consiste nell'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto dell'area censita al C.F. del Comune di Negrar di Valpolicella foglio 44, mappale 1263, oggetto della presente procedura.
2. Il prezzo proposto dovrà essere superiore all'importo fissato a base d'asta. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo posto a base di gara.
3. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.
4. La Busta n. 2 non dovrà contenere altri documenti oltre all'offerta e agli eventuali ulteriori allegati indicati espressamente nel MODULO B.
5. Non sono consentite offerte economiche in variante, condizionate, parziali o indeterminate.
6. L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile.

**Articolo 8 - Criteri e modalità di aggiudicazione**

La procedura di aggiudicazione è quella dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lettera c) del Regio Decreto 23/05/1924 n. 827 e successive modifiche ed integrazioni, mediante offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

base indicato nell'avviso d'asta, e successivo eventuale rilancio in aumento sulla miglior offerta economica presentata, secondo le modalità illustrate di seguito, ed aggiudicazione alla maggiore offerta economica valida.

**L'aggiudicazione avverrà il giorno martedì 1 luglio 2025 alle ore 10:00 presso gli uffici della Palazzina Servizi di via Francia nel Comune di Negrar di Valpolicella, piano primo, Sala B.** Eventuali variazioni riguardanti la data, la sede o l'orario delle operazioni di apertura delle buste verranno fornite, almeno due giorni prima della data indicata al precedente comma, tramite il sito internet del Comune di Negrar di Valpolicella, pertanto risulta in capo agli interessati l'onere di visionare con regolarità il sito.

- Le operazioni si svolgeranno in seduta pubblica.
- Si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida.

**A. Prima fase – Verifica e apertura dei plichi, verifica e apertura della BUSTA N. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA ed esame della documentazione in essa contenuta**

- Nel giorno e nell'ora sopra indicati, l'asta verrà dichiarata aperta;
- qualora non siano state presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta;
- qualora siano pervenute offerte, constatata l'integrità dei sigilli, la Commissione che presiede l'asta aprirà i plichi pervenuti entro il termine stabilito. Estratte le buste contrassegnate dalla scritta "BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", ne verrà verificata l'integrità e, una volta aperte, si esaminerà la correttezza e la completezza della documentazione ivi contenuta. Verranno ammesse alla successiva fase, eventualmente con riserva, solamente le offerte ritenute integre, complete e corrette. Qualora non risultino presentate offerte valide, l'asta verrà dichiarata deserta.

**B. Seconda fase - Verifica e apertura della BUSTA N. 2 OFFERTA ECONOMICA ed esame della documentazione in essa contenuta**

- Saranno quindi aperte le buste, delle sole offerte valide, contrassegnate dalla scritta "BUSTA N. 2 – OFFERTA ECONOMICA" e l'Autorità che presiede l'asta, esaminata la correttezza e la completezza della documentazione in essa contenuta, darà lettura delle offerte presentate, individuando l'offerta economica più alta, determinando pertanto l'aggiudicazione provvisoria.

Qualora risultino offerte valide con il medesimo importo si procederà a eventuali rilanci come di seguito descritto:

- Gli eventuali rilanci dovranno sempre essere in aumento di almeno euro 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).

**C. Terza fase - Eventuale rilancio in aumento sulla miglior offerta economica presentata ed eventuale aggiudicazione**

– Nella medesima seduta l'offerta economica più alta potrà essere migliorata al rialzo da parte di tutti e solo i soggetti, dotati degli idonei poteri, che abbiano presentato un'offerta valida e che risultino presenti alla seduta, i quali verranno invitati a formulare, seduta stante, un rilancio in aumento della predetta migliore offerta come segue:

5. se presente solo uno degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa anche verbale e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo;
6. se presenti due o più offerenti alla pari, si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

la gara – effettuate le dovute verifiche – sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del migliore offerente risultante a seguito dell'ultimo rilancio effettuato.

**D. In caso di assenza di rilanci, anche dovuta alla mancata comparizione degli offerenti nel giorno sopra indicato, qualora siano state presentate due o più offerte uguali ed accettabili, l'aggiudicazione avverrà a seguito di estrazione a sorte tra le offerte alla pari.**

– L'aggiudicatario dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il pagamento del prezzo di acquisto -detratta la cauzione da considerarsi quale acconto se costituita con bonifico bancario - dovrà essere effettuato integralmente, almeno 15 giorni prima della stipula del contratto di compravendita, in tempo utile per accertarne l'incasso in tesoreria comunale;
- saranno a carico dell'acquirente, in ogni caso ed oltre alle spese notarili, le imposte e le tasse inerenti al trasferimento, come le spese di registrazione e trascrizione dell'atto;



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

- dalla data di stipula del contratto di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi e il compratore verrà immesso nel possesso dell'area compravenduta.

Il verbale di aggiudicazione, contenente l'indicazione dell'aggiudicatario, sarà obbligatorio e vincolante per ciascun aggiudicatario a tutti gli effetti di legge, mentre lo diverrà per il Comune di Negrar di Valpolicella, dopo l'approvazione con Determina Dirigenziale.

La stipula del contratto avverrà nella data fissata insindacabilmente dal Comune di Negrar di Valpolicella, indicativamente entro 150 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, previa verifica di tutti i requisiti autocertificati in sede di gara, ivi inclusa la correttezza del versamento della cauzione provvisoria per il suo incameramento alla Tesoreria Comunale.

Il Comune di Negrar di Valpolicella all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, porrà in essere gli atti necessari e opportuni per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, alle condizioni e nei termini previste dalle norme richiamate. L'Amministrazione Comunale darà notizia all'Aggiudicatario in ordine all'esito dei procedimenti condotti per l'esercizio della prelazione, anche ai fini del rispetto del termine per la stipula dell'atto notarile di vendita sopra indicato.

Entro 15 giorni precedenti la data di stipula dell'atto pubblico di vendita, l'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento dell'intero prezzo di cessione (in un'unica soluzione), decurtato della somma corrispondente al deposito cauzionale.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto e colpa dell'aggiudicatario, anche per fondati motivi, dall'aggiudicazione, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente avviso pubblico, o l'aggiudicatario definitivo non accetti di stipulare il contratto o non si presenti il giorno della stipula, salvo che per gravi e giustificati motivi, l'Amministrazione Comunale tratterà il deposito cauzionale, a titolo di penale.

In mancanza della stipula, l'aggiudicatario sarà automaticamente dichiarato decaduto dall'aggiudicazione dell'immobile e sarà seguita la stessa procedura di cui sopra, con tutti i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

### **AVVERTENZE**

Le dichiarazioni false saranno segnalate d'ufficio alla Procura della Repubblica.

Al termine dell'incanto si procederà nei confronti dei partecipanti non aggiudicatari allo svincolo del deposito cauzionale, se costituito a mezzo di bonifico, oppure si procederà alla restituzione della fideiussione.

Il deposito costituito dall'aggiudicatario a mezzo bonifico verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale a titolo di acconto sul prezzo. Nel caso di costituzione mediante fideiussione questa sarà restituita all'atto di stipula del contratto.

Resta inteso che l'Amministrazione Comunale, per esigenze di interesse pubblico ritenute prevalenti, si riserva la facoltà insindacabile di recedere dalle operazioni di vendita (revocando il presente avviso, non procedendo all'aggiudicazione provvisoria o definitiva, o non addivenendo alla stipula del contratto di compravendita), con comunicazione ai partecipanti o all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o PEC, e restituzione entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito cauzionale versato senza interessi, senza che i predetti partecipanti o l'aggiudicatario possano rivendicare qualsivoglia risarcimento o indennizzo, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli articoli 35 e 41 della L.392/1978 potrà essere esercitato il diritto di prelazione, di cui all'art.38 della L.392/1978 dagli attuali conduttori e, precisamente:

- a seguito dell'esperimento di asta pubblica, verrà notificata a mezzo PEC (art.149 bis c.p.c), comunicazione in merito alla volontà di alienare il bene da parte dell'Amministrazione Comunale, comunicando contestualmente il corrispettivo economico e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe avvenire e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.
- Il conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo PEC (art.149 bis c.p.c), offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.
- Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, deve essere effettuato entro 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.



**COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA**  
Provincia di Verona

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso, si richiama il Regolamento per la gestione di immobili e locali di proprietà comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 28.04.2016, nonché i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. Il concorrente, con la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla presente gara, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016: i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura in oggetto. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione.

Le informazioni relative alla partecipazione all'asta o quelle di carattere tecnico, o per la programmazione di eventuali sopralluoghi, potranno essere richieste al servizio Urbanistica/Patrimonio del Comune di Negrar di Valpolicella al n.045 6011760-761 (chiamando da lunedì a venerdì dalle ore 9 alle ore 13, e il martedì e giovedì dalle ore 15 alle ore 17), in alternativa all'indirizzo di posta elettronica [urbanistica@comune.negrarivalpolicella.vr.it](mailto:urbanistica@comune.negrarivalpolicella.vr.it) o di posta certificata. [protocollo@pec.comunenegrar.it](mailto:protocollo@pec.comunenegrar.it)

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 241/1990 e s.m. ed i., si informa che il responsabile unico del procedimento è Geom.Elena Beraldi, tecnico istruttore del Servizio Urbanistica e Patrimonio.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito Istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio on line del Comune di Negrar di Valpolicella.

Si raccomanda un'attenta lettura del presente avviso pubblico e dei relativi allegati.

Allegati:

1. Estratto di mappa.
2. Visura Catasto Fabbricati mappale 1263.
3. Perizia;
4. Modulo A – Domanda di partecipazione e dichiarazioni.
5. Modulo B – Offerta economica.
6. Informativa privacy.

**IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA PATRIMONIO**

Arch. Giorgia Ortolani

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Firmato digitalmente da:  
Giorgia Ortolani  
Data: 22/05/2025 16:27:23



N=6100

E=-5200

1 Particella: 1263

Comune: (VR) NEGRAR/B

Foglio: 44

Scala originale: 1:2000

3-Feb-2025 8:52:37

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T41469/2025

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA (Codice:F861)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di VERONA</b>
	<b>Foglio: 44 Particella: 1263</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI NEGRAR sede in NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)	00251080230*	(1) Proprieta' 1/1
---	------------------------------------------------------	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 07/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>44</b>	<b>1263</b>				<b>F/1</b>		<b>40 m<sup>2</sup></b>			VARIAZIONE del 04/08/2023 Pratica n. VR0132245 in atti dal 07/08/2023 RIDEFINIZIONE DI AREA (n. 132245.1/2023)	
<b>Indirizzo</b>		VIA CAMARELE n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F861 - Sezione B - Foglio 44 - Particella 1263

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>44</b>	<b>1263</b>				<b>F/1</b>		<b>56 m<sup>2</sup></b>			(ALTRE) del 31/01/2023 Pratica n. VR0012921 in atti dal 31/01/2023 IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA (n. 12921.1/2023)	
<b>Indirizzo</b>		VIA CAMARELE n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

### Situazione degli intestati dal 31/01/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NEGRARsede in NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)	00251080230*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> (ALTRE) del 31/01/2023 Pratica n. VR0012921 in atti dal 31/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.387918.31/01/2023 IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA (n. 12921.1/2023)			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## INDICE CAPITOLI DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

### PARTE 1 – CONSIDERAZIONI GENERALI INTRODUTTIVE

- PAG. 2 PREMESSA
- PAG. 3 SCOPO DELLA STIMA

### PARTE 2 – INQUADRAMENTO URBANO

- PAG. 3 INQUADRAMENTO GENERALE
- PAG. 5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- PAG. 6 INQUADRAMENTO CATASTALE
- PAG. 7 CONSISTENZE
- PAG. 7 STATO DI UTILIZZO

### PARTE 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO-TECNICO

- PAG. 8 ESTRATTO DEL PRC
- PAG. 10 RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PRC

### PARTE 4 – METODOLOGIA DI STIMA

- PAG. 11 SCOPO DELLA STIMA
- PAG. 11 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E METODOLOGIA
- PAG. 12 PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
- PAG. 12 CANONE ANNUO LORDO ORDINARIO
- PAG. 13 SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE
- PAG. 14 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO
- PAG. 14 DIRITTO DI SUPERFICIE
- PAG. 15 CALCOLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

### PARTE 5 – CONCLUSIONI

- PAG. 16 CONCLUSIONI



## PARTE 1

## CONSIDERAZIONI GENERALI INTRODUTTIVE

### PREMESSA

La presente valutazione viene richiesta dal Comune di Negrar di Valpolicella (VR), a seguito di conferimento di incarico con Determina n. 5911 del 26/02/2025, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato e il valore di un ipotetico diritto di superficie venticinquennale di un'area sulla quale è presente un'infrastruttura per la telefonia mobile.

L'area in questione è posta nella Frazione di Arbizzano, lungo Via Camarele, ed è censita al Catasto Terreni del Comune di Negrar di Valpolicella al foglio n. 44 mappale n. 1263.

La perizia di stima viene effettuata con i seguenti limiti di validità:

- la consulenza commissionata non comprende la verifica della conformità edilizio-urbanistiche dell'area;
- l'area è valutata nello stato d'uso visibile;
- i valori determinati sono riferiti alla data di stesura della presente relazione;



Esperiti i necessari sopralluoghi, fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, si espone la sotto riportata perizia di stima.

Il sottoscritto **PAOLO REI GEOMETRA**, iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** della Provincia di Mantova al n. **1976**, nato a **MANTOVA (MN)** il **19.08.1955**, residente in **VIA GIACOMO MANZU' 23**, nel Comune di **PORTO MANTOVANO (MN)**, CAP **46047** con l'Ufficio Tecnico in **VIA GIACOMO MANZU' 2**, nel Comune di **PORTO MANTOVANO (MN)**, CAP. **46047**, Tel. **0376 396.989**, Cell. **328 32.69.538**, e-mail **INFO@STUDIOTECHNICOREI.IT**, rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto al sopralluogo tecnico dell'immobile in data 6 febbraio 2025, e sono stati inoltre effettuati tutti gli accertamenti e le verifiche necessarie alla formulazione della stima stessa.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione dei più probabili valori di mercato da attribuire all'immobile in oggetto.

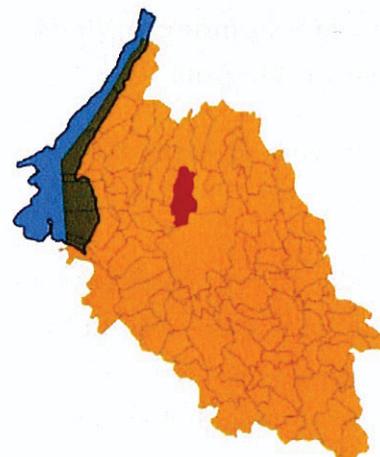
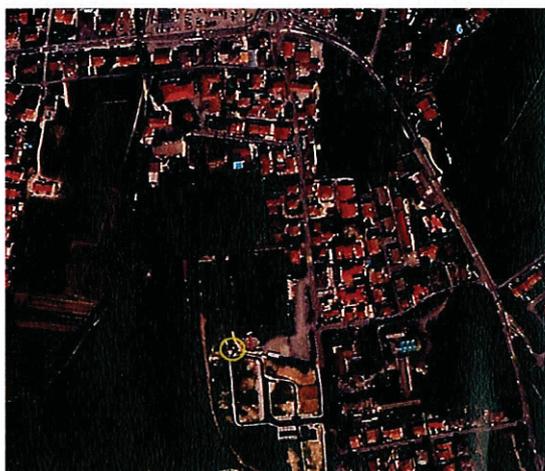
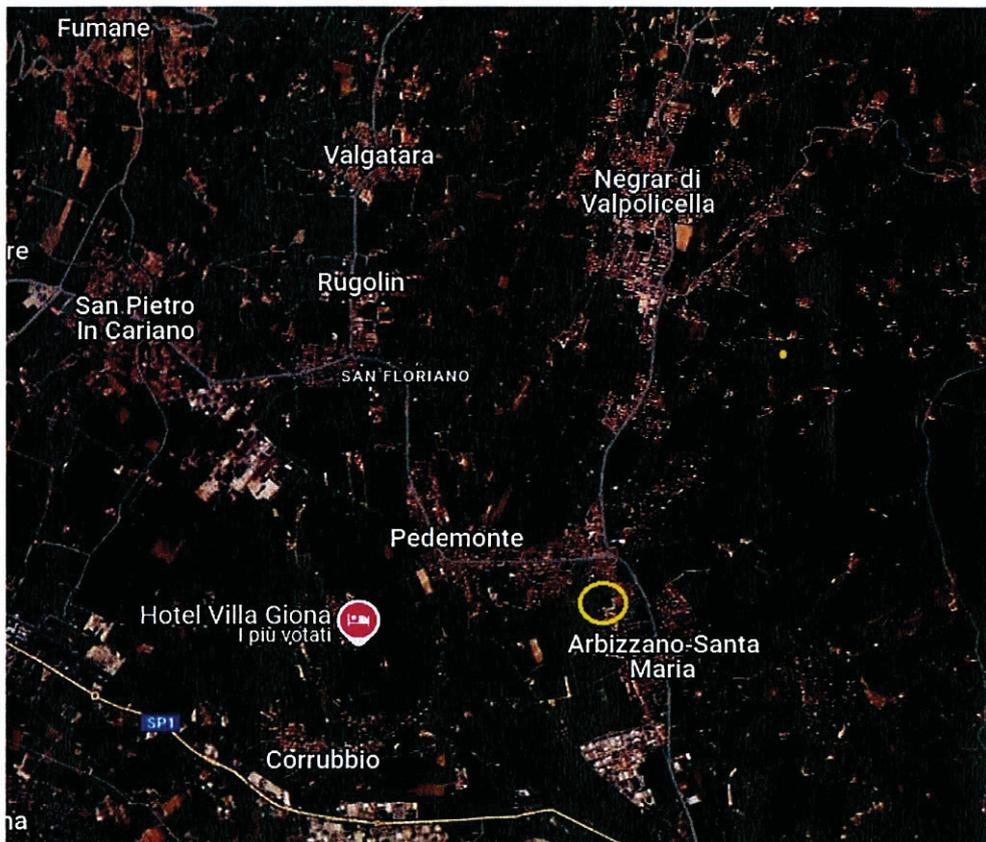
## SCOPO DELLA STIMA

La richiesta avanzata dall'Amm.ne Com.le di Negrar di Valpolicella ha come oggetto "la determinazione del più probabile valore di mercato e il valore di un ipotetico diritto di superficie venticinquennale dell'area sita nella Frazione di Arbizzano, su cui insiste un palo poligonale autoportante per antenne radio base mobile".

## PARTE 2

## L'INQUADRAMENTO URBANO

### INQUADRAMENTO GENERALE





Il comune di Negrar di Valpolicella è situato n Valpolicella, a nord-ovest di Verona da cui dista circa 12 km., ha poco più di 16.500 abitanti e una superficie di 40,42 km<sup>2</sup> con altitudine che varia da un minimo di 70 m s.l.m. ad un massimo di 860 m.

Oltre al capoluogo, il comune è composto dalle frazioni di Arbizzano, Montecchio Veronese (che è il paese più alto con 410 metri d'altezza), Santa Maria, San Peretto, San Vito, Torbe, Fane, Mazzano e Prun.

Il territorio comunale è racchiuso a nord da Sant'Anna d'Alfaedo, a est da Grezzana, a sud da Verona, a ovest da San Pietro in Cariano e Marano di Valpolicella e comprende la valle del bacino idrografico del torrente Progno di Negrar.

Orograficamente quindi il territorio è diviso in due parti:

- la collina a nord al confine con Sant'Anna d'Alfaedo e intorno alla valle che porta al capoluogo;
- la pianura a sud e nell'ampia valle che si insinua fino a Negrar.



A livello viario il territorio è interessato in particolare dalla S.P. 12 (che attraversa il paese in tutta la sua lunghezza), dalle S.P. 4, 34/a e 34/b oltre ad un reticolo viario minore.

La fiorente vita economica del comune ha permesso l'instaurarsi di numerose attività dedicate ai servizi per le persone e per le aziende; il turismo ha un rilevante peso nell'economia del paese grazie ai numerosi eventi che avvengono a Verona, come il Festival lirico areniano e le fiere Marmomacc e Vinitaly. Grazie a queste manifestazioni sono nate un insieme di strutture ricettive che vanno dai più semplici Bed and breakfast fino ad alberghi di gran lusso, situati il più delle volte in antiche ville venete.

Le Fiere Marmomacc e Vinitaly, in particolare, danno un'idea di quali siano le attività principali:

- attività estrattiva della pietra Prun, nell'omonima località della zona alta del Comune a confine con Sant'Anna d'Alfaedo;
- attività agricola specializzata nell'allevamento con prodotti derivati tipici (salumi, formaggio Monte Veronese) e frutticola in particolare di ciliegie e uva con produzione vinicola dei famosi "Valpolicella", "Amarone della Valpolicella" e "Recioto della Valpolicella"

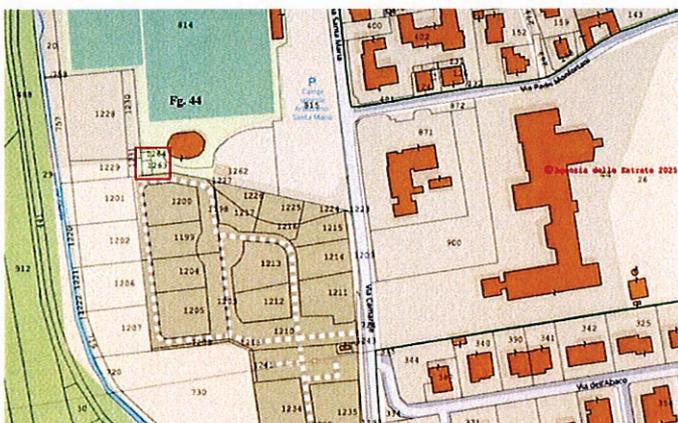


## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Oggetto della presente perizia è la stima del valore di una porzione di area di 40 mq., censita catastalmente al foglio n. 44 mappale n. 1263, sulla quale è stato installato un palo poligonale autoportante utilizzato per la telefonia mobile. L'area si trova in prossimità dei Campi sportivi "Arbizzano-Santa Maria" in località Arbizzano, lungo via Camarele, in zona posta a Sud del Capoluogo da cui dista circa 2 km. Sull'attiguo mappale 1264, che non rientra nella consistenza di questa perizia, sono presenti tutti i macchinari propedeutici al funzionamento delle antenne.

Palo e antenne erano già presenti quando la ditta CELLNEX è subentrata alla Società GALATA SpA che, a sua volta, era subentrata alla Società Wind Telecomunicazioni e ancor prima all'originaria Alcatel Italia SpA che aveva già stipulato col Comune di Negrar, in data 10/06/2005, un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 21/7/2005 al n. 5684 serie "3"



e successiva modifica registrata presso lo stesso Ufficio in data 15/2/2006 al n. 1394. In data 1/2/2021 è stata redatta una scrittura privata tra il Comune di Negrar di Valpolicella e la Società CELLNEX ITALIA SpA, registrata



all'Agenzia delle Entrate di Asti il 10/6/2021 al n. 1584 serie "3", con la quale si introducevano modifiche gli artt. 4, 5 e 8 inerenti, rispettivamente, la modifica del canone a 10.592,00 €/anno aggiornabile al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, la cessione del contratto e dei crediti e, infine, l'assunzione da parte del Conduttore delle spese di registrazione del contratto.

## INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area su cui insiste il palo autoportante è iscritta al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Negrar di Valpolicella al foglio n. 44 mappale n. 1263 come segue:

### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861** Sezione: **B**  
Foglio: **44** Particella: **1263**  
Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
44	1263		ENTE URBANO		0	0	40			0000001	

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861**  
Foglio: **44** Particella: **1263**  
Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
44	1263		VIA CAMARELE n. SNC Piano T		F01		40 m <sup>2</sup>	R.Euro.		

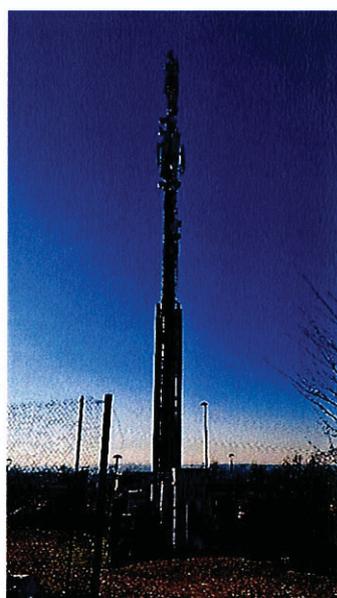


## CONSISTENZE

La consistenza di mq. 40 dell'area in argomento è stata desunta sia dalla visura catastale e sia dalla "Convenzione per la concessione in uso di area comunale" redatta tra le parti.

In sede di sopralluogo si è eseguita la misurazione diretta della particella di forma rettangolare (con lati di ml. 5,00 x ml. 8,00) che ha confermato la consistenza sopra richiamata.

## STATO DI UTILIZZO



Come già detto nella "Descrizione dell'immobile (pag. 5)" l'area in questione, adiacente a quella censita col mappale 1264, è di forma rettangolare ed è delimitata da recinzione costituita da pannelli metallici alti circa 2,10 ml. posati su di un cordolo di cm. 20 x 20 costruito in c.c.a. - L'accesso avviene da piccolo cancello metallico.



L'area è attualmente occupata da un palo poligonale autoportante sul quale sono state installate le antenne radio base della società "CELLNEX". In data 1/2/2021 è stata redatta una scrittura privata tra il Comune di Negrar di Valpolicella e la Società

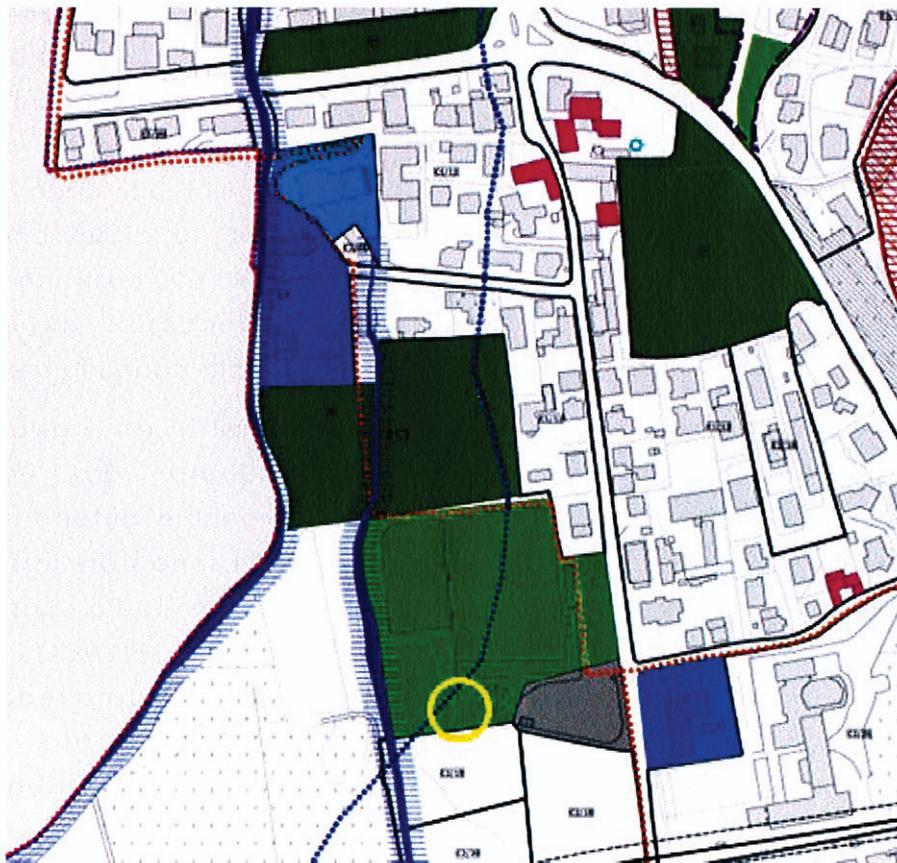
CELLNEX ITALIA SpA, registrata all'Agenzia delle Entrate di Asti il 10/6/2021 al n. 1584 serie "3", con la quale si conveniva l'importo del canone a 10.592,00 €/anno aggiornabile al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, la cessione del contratto e dei crediti e, infine, l'assunzione da parte del Conduttore delle spese di registrazione del contratto. Come comunicato dall'Amm.ne Comunale il canone dovuto per l'annualità 2024 è di € 12.556,00 (dodicimilacinquecentocinquante)

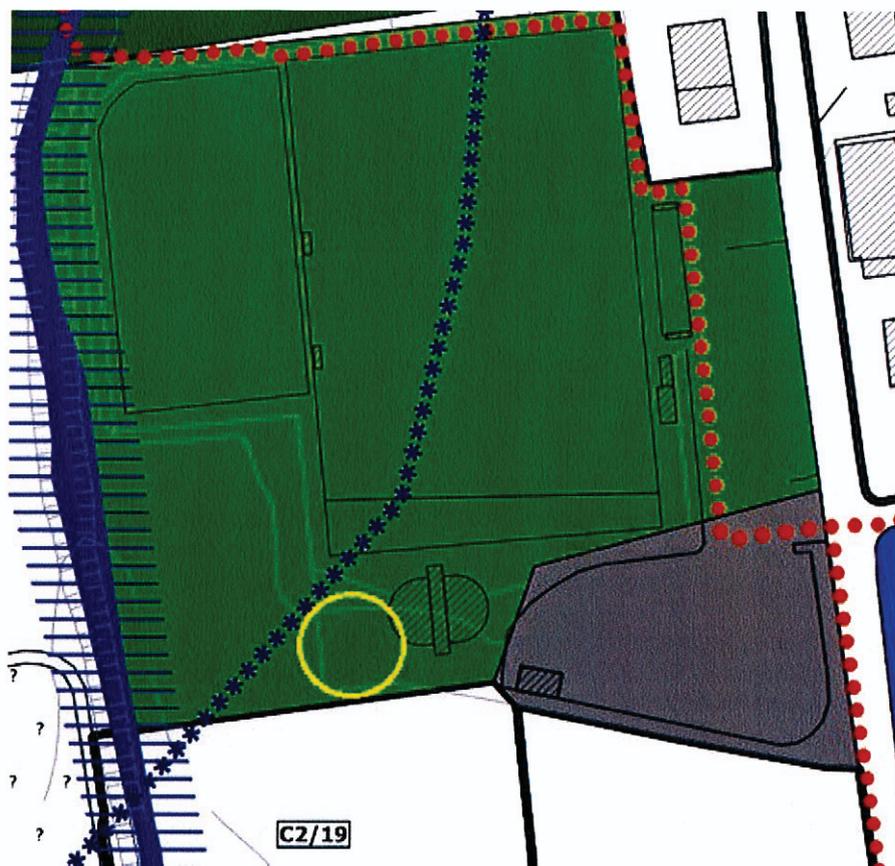


## PARTE 3 INQUADRAMENTO URBANISTICO TECNICO

### ESTRATTO DEL PRG

1. Il Comune di Negrar di Valpolicella è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 3739 del 3/7/1990 e successivamente modificato.
2. Il P.A.T. Piano di Assetto Territoriale del Comune di Negrar è stato approvato con D.G.R.V. n. 4238 del 29/12/2009 e successivamente modificato dalla variante n. 1 ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 11/2004.
3. La variante 4/b del Piano degli Interventi, approvata ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e approvata con D.C.C. n. 49 del 26/10/2022, per l'area in questione prevede:





**ZONIZZAZIONE**

 Zone A, B, C, C3, D	 Zone F1
 Zone a Verde Privato interno alla zona A	 Zone F2
 Zone a Verde Privato esterne alla zona A	 Zone F3
 Zone E	 Zone F4)

L'antenna è stata pertanto installata in "zona F3 – aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo normato dall'art. 48/d Aree a verde, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport".



## RIFERIMENTO NORMATIVO DEL PI

Dall'analisi del Piano degli interventi "Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo (Art. 48)".

### **ART. 48. AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO**

Comprendono i seguenti servizi:

- a) Attrezzature per l'istruzione (F1)
- b) Attrezzature di interesse comune religiose (F2)
- c) Attrezzature di interesse comuni civili (F2)
- d) Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (F3)
- e) Aree per parcheggi (F4)

Per i servizi pubblici le grafie e le utilizzazioni indicate con riferimento numerico hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per i servizi e le attrezzature esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare i parametri progettuali indicati dal presente articolo per diversi i servizi e le disposizioni di legge in materia; per i distacchi valgono le norme dell'ART. 13.

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono indicati, possono essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

#### **d) Aree a verde, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (F3)**

Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale. Le attrezzature sportive devono disporre di una superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti;

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e ricreative anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

	I f mc/mq	I c %	h. max m.
82 - area gioco bambini	==	==	==
83 - giardino pubblico di quartiere	==	==	==
84 - impianti sportivi di base	==	25	==
85 - impianti sportivi agonistici	==	30	==
86 - parco urbano	==	==	==
87 - campi da golf	==	==	==
88 - campi da tennis	==	==	==
89 - piscine	==	25	==
90 - galoppatoi	==	40	==
91 - percorsi attrezzati	==	==	==
92 - parchi extraurbani	==	==	==
93 - attrezzature sportive private di interesse pubblico	==	25	==



## PARTE 4

## METODOLOGIA DI STIMA

### SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della relazione descrittiva estimativa è quello di determinare il più probabile "valore di mercato" dell'area in argomento e il suo ipotetico valore del diritto di superficie ventinquennale così come richiesto dal Comune di Negrar di Valpolicella.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E METODOLOGIA

Partendo dal presupposto che l'utilizzo della comparazione diretta è il miglior interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a patto che si realizzino alcune condizioni che possono così sommariamente riassunte:

- Esistenza di beni simili al bene da stimare;
- Sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- Conoscenza dei prezzi di compravendita/redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima);

Nello specifico caso in esame l'area oggetto della presente stima non rientra in un mercato immobiliare ordinario, essendo una piccola porzione di terreno all'interno di una particella di maggiore estensione e per la quale è già presente un'antenna di telefonia mobile.

Dall'analisi di mercato del segmento immobiliare in esame di riferimento è emersa la mancanza di sufficienti dati di scambio di beni simili a quello oggetto di valutazione, per cui non è possibile utilizzare il procedimento di stima comparativo diretto.

Va altresì osservato che non è ipotizzabile una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Altro fattore da tenere in considerazione è che le aree utilizzate per questo tipo di impianti sono caratterizzate da superfici contenute, normalmente comprese tra i 30 e i 50 mq. e, pertanto, con canoni commisurati alla superficie unitaria che possono variare fino ad un 70%. Appare chiaro che con valori unitari che arrivano ad avere oscillazioni così importanti una comparazione sul "valore unitario dell'area" diventa impossibile. Oltre a questo ci sono altri i fattori non meno importanti da tenere in considerazione nella valutazione dei singoli canoni e tra questi l'importanza della località su cui insistono le antenne, la posizione all'interno dell'ambito comunale, il numero degli utenti serviti, la verifica della presenza del numero degli operatori presenti su ogni singola antenna, ecc., tutte caratteristiche che di



fatto rendono difficile e non omogenea la comparazione dei corrispondenti valori unitari delle aree.

Per quanto sopra si ritiene opportuno e idoneo determinare il valore dell'area in esame attraverso il procedimento indiretto basato sulla **capitalizzazione dei redditi**.

## PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il procedimento di capitalizzazione dei redditi ha come base di partenza il canone di locazione lordo annuo che permette di determinare analiticamente il valore del bene mediante la capitalizzazione semplice del reddito garantito a tempo indefinito.

Concettualmente, per l'individuazione del valore di mercato attraverso il procedimento della capitalizzazione, occorre scontare all'attualità i redditi che il bene potrà generare.

La matematica finanziaria ci dice che tutto ciò equivale all'accumulazione iniziale di "n" annualità costanti e posticipate dove  $n = \infty$ ; operativamente tutto ciò si traduce nel calcolo del valore di mercato attraverso il seguente rapporto:

$$\text{valore di mercato} = \frac{\text{canone annuo lordo}}{\text{saggio di capitalizzazione}}$$



Nel caso in esame, il procedimento di capitalizzazione si sviluppa attraverso le seguenti fasi:

- Determinazione dei benefici economici attesi (canone annuo lordo) e analisi dei costi, imputabili alla proprietà, eventualmente da detrarre dai redditi;
- Selezione di un adeguato tasso di capitalizzazione;
- Calcolo del valore del bene.

## CANONE ANNUO LORDO ORDINARIO

Il canone lordo ordinario, nella fattispecie, è già stato quantificato nella Convenzione di Concessione che il Comune di Negrar di Valpolicella ha stipulato con CELLNEX e, come comunicato dall'Amm.ne Comunale, quantificato in € 12.556,00 quale canone dovuto per il 2024.

Nel caso in esame non sono ipotizzabili costi da detrarre dal canone e riconducibili ad ammortamenti, assicurazioni, affitto, inesigibilità e di gestione essendo tutta la conduzione del bene demandata alla parte locatrice.

## SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Di seguito viene determinato il saggio di capitalizzazione del reddito, facendo riferimento al concetto di "costo opportunità" definibile come "il rendimento medio atteso dal capitale di rischio investito nell'impresa", ovvero il costo opportunità del capitale impiegato in titoli con rischio simile a quello dell'impresa considerata.

Per il tasso di redditività è necessario prendere in considerazione le seguenti variabili:

- Rendimento attività senza rischio: tale dato coincide in linea di massima con il tasso di rendimento dei titoli di Stato, considerato come debitore sicuramente solvibile e quindi privo di rischio. Nel caso in esame si farà riferimento alla media del rendimento dei Buoni del Tesoro Poliennali (BTP), investiti a 3, 5, 10, 15, 30 e 50 anni. Il tasso medio di rendimento è pari al **3,540%** definito sulla base dei titoli considerati nella tabella che segue:

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Risultati Asta BTP					
Durata anni	Data emissione	Data scadenza	Riferimento	Rendimento lordo %	Rendimento medio %
3 (data asta 13/1/25)	15/11/2024	15/10/2027	IT0005622128	2,850	3,540
5 (data asta 30/1/25)	02/09/2024	01/10/2029	IT0005611055	2,950	
10 (data asta 30/1/25)	01/08/2024	01/02/1935	IT0005607970	3,600	
15 (data asta 11/2/25)	01/10/2023	01/10/1939	IT0005582421	3,940	
30 (data asta 12/12/24)	17/09/2024	01/10/1954	IT0005611741	3,940	
50 (data asta 10/5/24)	01/03/2021	01/03/2072	IT0005441883	3,960	

- Rendimento a medio/alto rischio dell'investitore: rappresenta il rendimento di chi investe in capitale di rischio medio/alto il proprio investimento rispetto ai più sicuri titoli di Stato. Nella fattispecie, si ritiene di considerare un investimento misto in Fondi Bilanciati e Fondi Azionari e, nello specifico, si sono considerati quelli proposti dalla Società Amundi. Il tasso medio di rendimento è pari a **15,206%** definito come da tabella che segue:

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Risultati Asta al 26/2/2025				
Nome del fondo	Asset class	Riferimento	Rendimento 1 anno %	Rendimento medio %
Amundi Obbligazionario Paesi Emergenti - A	Obbligazionario	IT0001318739	13,40	15,206
Amundi Obbligazionario Globale High Yield - A	Obbligazionario HY	IT0004812449	14,930	
Amundi Obbligazionario Globale High Yield - A	Obbligazionario	IT0004812449	15,150	
Amundi Azionario Valore Europa a distribuzione - A	Azionario	IT0001029864	13,300	
Amundi Azionario America - A	Azionario	IT0001029880	14,840	
Amundi Azionario Area Pacifico - A	Azionario	IT0001242319	17,810	

Si ritiene pertanto di considerare il saggio di capitalizzazione quale media tra saggio a basso rischio e saggio a medio rischio:

- Rischio basso = 3,540%
- Rischio medio/alto = 15,206%



- Media saggi di capitalizzazione =  $(3,540 + 15,206) / 2 = 9,373\%$
- **Saggio medio di capitalizzazione = 9,373%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Si applica la formula che consiste nell'accumulazione iniziale delle annualità percepibili a tempo indefinito (canone lordo annuo), come di seguito riportato:

$$V = C_a / r$$

V = Valore

C<sub>a</sub> = Canone annuo

r = Saggio di capitalizzazione

N.ro	Società	Estremi catastali	Epoca dato mese/anno	Canone annuo €	Rivalutazione prevista si/no	Coefficiente rivalutazione	Canone annuo rivalutato €	Consistenza lotto m <sup>2</sup>	Saggio d'interesse "r"	Valore Area €
1	CELLNEX	Fg. 44 n. 1263	dic-24	12.556,00	si	1	12.556,00	40	9,373%	133.959,24

Il valore del diritto di piena proprietà sull'area oggetto di valutazione è pari in C.T. a **€ 134.000,00** (centotrentaquattromila/00).



## DIRITTO DI SUPERFICIE

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato del diritto di superficie.

*Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui regolato dagli artt. 952-956 del c.c.*

*Art.952 – Costituzione del diritto di superficie. Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà. del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.*

*Art.953 – Costituzione a tempo determinato. Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.*

*Art.954 – Estinzione del diritto di superficie. L'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine importa l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario. I diritti gravanti sul suolo si estendono alla costruzione, salvo, per le ipoteche, il disposto del primo comma dell'art.2816. I contratti di locazione, che hanno per oggetto la costruzione, non durano se non per l'anno in corso alla scadenza del termine. Il perimetro della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie. Il diritto di fare la costruzione sul suolo altrui si estingue per prescrizione per effetto del non uso protratto per venti anni e seguenti.*

*Art.955 – Costruzioni al di sotto del suolo. Le disposizioni precedenti si applicano anche nel caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al di sotto del suolo altrui.*

*Art.956 – Divieto di proprietà separata delle piantagioni. Non può essere costituita o trasferita la proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo.*



Titolare del diritto viene definito Superficiario, mentre il proprietario del suolo viene definito Concedente.

Il diritto di superficie si costituisce per: atto scritto, usucapione, successione e delibera comunale. Lo stesso si estingue per: scadenza del termine, non uso, confusione (superficiario e concedente sono la stessa persona).

I diritti del Superficiario sono: libera disponibilità della costruzione, alienazione, ipoteca, trasmissione agli eredi. I quesiti estimativi ricorrenti sono: determinazione del canone che il Superficiario deve corrispondere; valore del diritto del Superficiario; valore del diritto del Concedente.

Essendo quest'ultimo quesito quello oggetto della presente relazione Descrittiva Estimativa, il Valore del Diritto venticinquennale del Concedente (Comune di Negrar di Valpolicella) si ottiene dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{ds} = R_n \times (q^n - 1) / r q^n$$

Dove:

"R<sub>n</sub>" è uguale a € 12.556,00

"n" è uguale a 25 anni

"r" è uguale a 9,37%

## CALCOLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

T Trattandosi di immobile avente caratteristiche non ordinarie, con particolare vincolo di fruizione, tenuto anche conto delle attuali particolari e difficili condizioni di mercato, risulta difficile ipotizzare altri acquirenti se non i Soggetti utilizzatori le strutture stesse.

Quanto sopra espresso, considerati il Canone annuo di locazione rivalutato in € 12.556,00/anno, il saggio di interesse così come sopra definito del 9,373% e quantificati in 25 il numero degli anni di durata del diritto di superficie il relativo valore viene determinato applicando la formula sopra esplicitata:

Calcolo del diritto di superficie	
$V_{ds} = R_n \times \frac{q^n - 1}{R q^n}$	<p>V<sub>ds</sub> = valore del diritto di superficie R<sub>n</sub> = reddito netto ricavabile dall'immobile; r = tasso di capitalizzazione del reddito; n = numero di anni di durata del diritto di superficiario; q = 1 + r;</p>

Calcolo Valore Diritto Superficie	
Reddito netto (canone) .....	€ 12.556,00
Tasso di capitalizzazione .....	9,373%
Diritto di superficie n. anni .....	25
Valore del diritto di superficie .....	€ 119.695,96
<b>Valore del diritto di superficie in C.T. .</b> €	<b>119.700,00</b>

Il "Valore del diritto di superficie" viene quantificato in € 119.695,96 arrotondato in C.T. a € 119.700,00 (centodiciannovemilasettecento/00).

## PARTE 5

## CONCLUSIONI

### CONCLUSIONI

A conclusione pertanto delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dal Comune di Negrar di Valpolicella per la determinazione del più probabile valore di mercato e il valore di un ipotetico diritto di superficie venticinquennale dell'immobile in oggetto, tenuto conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e dei dati reperiti in sopralluogo e degli atti catastali vigenti, della destinazione urbanistica e dell'attuale stato di fatto, si esprime il seguente parere estimale.

#### PER QUANTO SOPRA PREMESSO SI VALUTANO

con riferimento al bene immobile sito in Negrar di Valpolicella e catastalmente identificato in una porzione di terreno censito catastalmente al foglio 44, mappale 1263:

- Valore dell'area € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)
- Valore del diritto di superficie venticinquennale € 119.700,00 (centodiciannovemilasettecento/00).

I valori riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palese od occulto non menzionato nella presente relazione e sono riferiti all'attualità.

Porto Mantovano, 7 marzo 2025





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

Cancelleria della Volontaria Giurisdizione

Verbale di asseveramento di perizia /traduzione

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)



N. 1805/25 Vol.

N. 2414 Cron.

L'anno 2025 il giorno 8 del mese di aprile

Nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso:

Cognome e nome REI PAOLO

Nato/a a MANTOVA il 19/08/1955  
(Comune, Provincia) (data)

Residenza PORTO MANTOVANO, VIA GIACOMO MANZU' 23, 46047  
(città, via/piazza, n°civico, cap)

Identificato a mezzo CARTA DI IDENTITA'

Numero di documento CA98249KD

Rilasciato il 05/10/2021 COMUNE DI PORTO MANTOVANO

il quale ha presentato la relazione che precede, composta da n° 16 facciate chiedendo di asseverarla con giuramento;

il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa traduzione

dalla lingua \_\_\_\_\_

alla lingua \_\_\_\_\_

composta da n° \_\_\_\_\_ pagine.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il componente al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:

“ Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto .

Il Perito, \_\_\_\_\_  
(Firma)



Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Antonella Maria De Paola  
*De Paola*

Al Comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) Settore  
Urbanistica e Patrimonio  
Servizio Patrimonio

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO (LOTTO UNO-1263) PER LA VENDITA A PUBBLICO INCANTO DI UN'AREA UTILIZZATA COME SEDE DI IMPIANTO DI TELEFONIA, DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CAMARELE, FRAZ. DI SANTA MARIA DI NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR).**

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

IL SOTTOSCRITTO .....

NATO A .....IL .....

RESIDENTE NEL COMUNE DI ..... PROVINCIA (.....)CAP. ....

VIA/PIAZZA .....

CODICE FISCALE .....PEC: .....

TELEFONO.....FAX .....E-MAIL.....

*(in caso di impresa individuale/altri enti pubblici o privati)*

IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA\_\_\_\_\_DENOMINAZIONE O  
RAGIONE SOCIALE\_\_\_\_\_CON SEDE LEGALE IN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ VIA/PIAZZA\_\_\_\_\_ N.\_\_\_\_\_

CAP\_\_\_\_\_ PROV\_\_\_\_\_ ISCRITTA  
AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI \_\_\_\_\_

AL N. \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE/PARTITA IVA\_\_\_\_\_

TELEFONO\_\_\_\_\_ PEC\_\_\_\_\_

In ordine all'Avviso in oggetto;

chiede di partecipare

all'Asta pubblica per il seguente lotto di interesse: "LOTTO UNO -1263 -

- ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, sotto la propria esclusiva responsabilità e consapevole delle sanzioni previste dalla legislazione penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti, oltre alle conseguenze amministrative previste dalle disposizioni in materia di contratti pubblici;

**DICHIARA**

1. (in caso di persona giuridica) che i soci, i legali rappresentanti e gli altri soggetti con potere di rappresentanza attualmente in carica sono:

Cognome e nome	nato a	in data	carica ricoperta

- a) che non ci sono cause ostative a contrarre con la P.A.
- b) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nel presente avviso pubblico nonché nella normativa e nella documentazione in esso richiamata, e di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;
- c) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- d) l'insussistenza a loro carico di una condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati espressamente indicati nell'art. 94 comma 1 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36.
- e) l'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura è altresì disposta se la sentenza definitiva o il decreto penale di condanna divenuto irrevocabile siano stati emessi nei confronti dei soggetti espressamente indicati nell'art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36.
- f) nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto penale siano stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima;
- g) che non è pendente nei loro confronti e nei confronti degli altri soggetti meglio indicati nel citato art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36 procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" e ss.mm.ii.. Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la misura interdittiva sia stata emessa nei confronti degli amministratori di quest'ultima;
- h) che il concorrente per il quale si presenta l'istanza non è destinatario della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300", o di altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i) che il concorrente per il quale si presenta l'istanza è in regola con gli obblighi di cui alla Legge 12/03/1999 n. 68 in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- j) che il concorrente per il quale si presenta l'istanza non è stato sottoposto a liquidazione giudiziale o non si trova in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o non è in corso nei suoi confronti un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, salve le ipotesi espressamente richiamate nell'art. 94 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36;
- k) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'allegato II.10 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36. La presente fattispecie non si applica quando il concorrente ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente all'aggiudicazione definitiva.
- l) In riferimento ad eventuali mancati canoni pregressi è fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto, in qualsiasi momento anche successivo all'alienazione del bene in argomento, a procedere alla riscossione dei suddetti canoni non riscossi;
- m) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto di alienazione esonerando il Comune di Negrar di Valpolicella da qualsivoglia responsabilità al riguardo. E' in tal senso onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sull'area oggetto di vendita;
- n) di aver preso visione e avere piena contezza di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario previsti nel citato avviso e comunque correlati alla presente procedura;
- o) di aver costituito il deposito cauzionale richiesto secondo le modalità indicate;
- p) di assumere, con la presentazione della domanda, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo, tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente avviso pubblico, e di riconoscere la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione provvisoria, consapevoli che nei confronti del Comune di Negrar di Valpolicella ogni effetto giuridico conseguirà alla stipula del contratto di compravendita, a seguito dell'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione diventerà definitiva con l'adozione della determinazione dirigenziale di approvazione del verbale d'asta pubblica, previa

- verifica del possesso dei requisiti di partecipazione dichiarati dall'aggiudicatario;
- q) di impegnarsi ad offrire per l'alienazione della sopra indicata area un prezzo non inferiore al prezzo posto a base d'asta ed indicato all'art. 4 dell'avviso pubblico, determinato ai sensi dell'art. 5 dell'avviso di gara;
- r) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a subentrare nel contratto di locazione in essere;
- s) di aver preso visione dell'informativa privacy allegata all'avviso pubblico e di autorizzare l'utilizzo ed il trattamento - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, di tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento Ue n. 679/2016 e ss.mm.ii., e di prestare in tal senso, se del caso, il consenso al loro trattamento;
- t) di autorizzare l'Amministrazione Comunale ad inviare mediante posta elettronica e/o PEC agli indirizzi indicati nell'istanza di ammissione alla gara, le comunicazioni inerenti alla procedura di cui all'oggetto, salvo quelle che l'avviso pubblico preveda vengano effettuate tramite il sito del Comune di Negrar di Valpolicella nella pagina dedicata alla procedura relativa alla presente istanza;

### **DICHIARA ALTRESI'**

2. di ben conoscere l'immobile oggetto dell'offerta e che non sarà possibile dar luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini e dei numeri di mappale;
3. di aver preso visione della mappa catastale dell'immobile cui si riferisce l'offerta presentata, nonché di essere a conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e in diritto, nonché dei vincoli gravanti sull'edificio e di accettarli tutti integralmente, incondizionatamente e senza riserve e di formulare l'offerta tenuto conto delle indicazioni, avvertenze, condizioni e prescrizioni tutte contenute nell'avviso d'asta;
4. di aver preso conoscenza di tutte le condizioni locali, della conformità dei luoghi, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta;
5. di possedere tutti i requisiti previsti dall'art. 94 del codice dei contratti e dalla normativa vigente per contrarre con la pubblica amministrazione, e pertanto di possedere tutti i requisiti indicati all'art.4 dell'Avviso Pubblico (lotto UNO-1263);
6. di aver preso visione di tutte le condizioni previste nell'avviso pubblico in oggetto, nonché della normativa e della documentazione in esso richiamata, dichiarando di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;
7. di aver formulato l'offerta esclusivamente in proprio, senza averla posta a conoscenza di alcun altro soggetto;
8. di impegnarsi a versare al Comune di Negrar di Valpolicella, a pronta richiesta, senza muovere eccezione alcuna, il corrispettivo dell'acquisto con le modalità e i tempi previsti dall'avviso d'asta e indicati dall'Amministrazione Comunale;
9. di impegnarsi a mantenere l'offerta valida ed irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con facoltà di aderire all'eventuale richiesta di proroga della stessa, qualora alla stipulazione del contratto non si procedesse entro l'originario termine.

data \_\_\_\_\_

firma \_\_\_\_\_

### **Allegare A PENA DI ESCLUSIONE**

- Copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente in corso di validità.
- Prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;
- Informativa privacy trattamento dati personali (allegata all'Avviso pubblico), sottoscritta;
- Originale/copia autenticata di procura speciale notarile (eventuale)
- Copia conforme all'originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza
- Ricevuta versamento marca da bollo da euro 16,00 solo se non applicata in originale alla presente;

**ALLEGATO B**

Marca da Bollo  
(euro 16,00)

**Al Comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)**

**AREA GESTIONE DLE TERRITORIO 1**

**Ufficio Patrimonio**

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO Prot. n.14134 del 22.05.2025 PER LA VENDITA A PUBBLICO INCANTO DI UN'AREA (LOTTO UNO-1263) UTILIZZATA COME SEDE DI IMPIANTO DI TELEFONIA, DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN VIA CAMARELE, FRAZ. DI SANTA MARIA DI NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR).**

**OFFERTA ECONOMICA (LOTTO UNO-1263)**

IL SOTTOSCRITTO .....

NATO A .....IL .....

RESIDENTE NEL COMUNE DI ..... PROVINCIA (.....) CAP .....

VIA/PIAZZA .....

CODICE FISCALE .....PEC: .....

TELEFONO.....FAX .....E-MAIL.....

*(in caso di impresa individuale/altri enti pubblici o privati)*

IN QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA \_\_\_\_\_ DENOMINAZIONE O  
RAGIONE SOCIALE \_\_\_\_\_ CON SEDE LEGALE IN \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ VIA/PIAZZA \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ PROV \_\_\_\_\_ ISCRITTA AL  
REGISTRO DELLE IMPRESE DI \_\_\_\_\_  
AL N. \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE/PARTITA IVA \_\_\_\_\_  
TELEFONO \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

Presa visione del bando di gara Prot n.14134 del 22.05.2025 relativo all'asta pubblica ad offerte segrete in rialzo rispetto al prezzo a base d'asta ivi indicato, relativo alla vendita al miglior offerente dell'immobile di proprietà comunale LOTTO UNO-1263, censito al catasto fabbricati fg.44, mapp. 1263;

**Accertato il prezzo base d'asta pari € 134.000,00** (Euro centotretaquattromila/00) risultante nella Perizia Giurata redatta dal Geom. Paolo Rei, (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 1973, e di cui il pro.9833 del 08.04.2025);

### DICHIARA

di offrire l'importo di:

Euro \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_ )

### DICHIARA ALTRESI'

(barrare la casella di interesse)

- di presentare l'offerta in proprio;
- di presentare l'offerta in qualità di legale rappresentante;
- di presentare l'offerta in nome e per conto di \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

in qualità di procuratore, come risulta dalla procura speciale allegata al modulo Istanza di partecipazione;

- di impegnarsi a corrispondere l'importo offerto di cui sopra:
  - in un'unica soluzione da versare prima dell'atto di stipula del contratto di vendita, nelle modalità e tempi che verranno indicati dal Comune di Negrar di Valpolicella;
  - di mantenere valida ed irrevocabile la propria offerta per la durata di 180 giorni, decorrenti dalla scadenza del termine per la sua presentazione.
- di autorizzare, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento (UE) 2016/679, il trattamento dei dati personali che verranno trattati dall'Amministrazione Comunale su supporti cartacei ed informatici, esclusivamente per lo svolgimento delle attività istituzionali connesse alla presente procedura.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Allegare A PENA DI ESCLUSIONE

- Copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente in corso di validità (solo se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione).
- Ricevuta versamento marca da bollo da euro 16,00, solo se non applicata in originale alla presente;



# COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

## INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI (GDPR)

### URBANISTICA E PATRIMONIO

#### **Definizione e riferimenti.**

**Titolare del trattamento** COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

**Sede del Titolare:** Piazza Vittorio Emanuele II, 37 – 37024 Negrar di Valpolicella (VR)

**Codice Fiscale e Partita: I.V.A.:** 00251080230

**Riferimenti:** Tel. 045 6011611 - fax 045 6011679 - e-mail: [protocollo@pec.comunenegrar.it](mailto:protocollo@pec.comunenegrar.it)

**Sito internet:** [www.comunenegrar.it](http://www.comunenegrar.it)

**Dati di contatto del Responsabile della Protezione dei dati PEC:** [dpo@pec.brennercom.net](mailto:dpo@pec.brennercom.net) Tel: 0471920141

**Interessati:** Fruitori di servizi di Urbanistica

#### **1. Natura dei dati trattati.**

Per le finalità a seguire indicate il Titolare tratterà dati personali dei soggetti interessati e, ove richiesto ed autorizzata da norme di legge, dei relativi familiari, di natura comune, quali identificativi e di contatto (nome, cognome, codice fiscale, p. iva, email, numero telefonico, indirizzo di residenza), dati di natura finanziaria, domiciliazioni bancarie, certificati e concessioni rilasciati da enti pubblici e privati.

Tratterà altresì dati di natura particolare, ex art. 9 GDPR, ove necessario all'assolvimento di obblighi di legge, nonché dati relativi a condanne penali o reati ex art. 10 GDPR ove imposto da normative a presidio della legalità e a contrasto di attività criminose.

#### **2. Finalità e basi giuridiche del trattamento dei dati personali**

Tutti i dati personali da lei comunicati sono trattati per assolvere ad adempimenti previsti da leggi, da regolamenti, dalla normativa comunitaria (articolo 6.1.c Regolamento 679/2016/UE), per esercitare un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri (articolo 6.1.e Regolamento 679/2016/UE) in particolare per:

- a) assolvere ad adempimenti previsti da leggi, da regolamenti e dalla normativa comunitaria per lo svolgimento delle funzioni istituzionali in materia Urbanistica (6.1.c.);
- b) assolvere a specifiche richieste dell'interessato (6.1.e);
- c) gestione del patrimonio comunale.

Il trattamento dei dati di natura particolare è altresì autorizzato ex art. 9.2.g GDPR (motivo di interesse pubblico).

#### **3. Le modalità del trattamento dei dati personali**

Il trattamento dei suoi dati personali avviene presso gli uffici del Titolare, o qualora fosse necessario, presso i Responsabili del Trattamento, utilizzando sia supporti cartacei che informatici, anche attraverso strumenti automatizzati atti a memorizzare, gestire e trasmettere i dati stessi, con l'osservanza di ogni misura cautelativa, che ne garantisca la sicurezza e la riservatezza. Il trattamento si svilupperà in modo da ridurre al minimo il rischio di distruzione o perdita, di accesso non autorizzato, di trattamento non conforme alle finalità della raccolta dei dati stessi. I suoi dati personali sono trattati nel rispetto del principio di minimizzazione, esattezza, liceità, proporzionalità ai sensi dell'art. 5 GDPR.

#### **4. Natura della raccolta e conseguenze di un eventuale mancato conferimento dei dati personali (Art. 13.2.e Regolamento 679/2016/UE)**

Per avvalersi dei servizi richiesti, di cui al paragrafo 2, il conferimento dei suoi dati personali è obbligatorio. Il loro mancato conferimento comporta la mancata erogazione del servizio richiesto del suo corretto svolgimento e degli eventuali adempimenti di



# COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

legge. I suoi dati sono conservati presso il Comune e i conservatori esterni. Qualora fosse necessario i suoi dati possono essere conservati anche da parte degli altri soggetti indicati al paragrafo 5.

## **5. Comunicazione e diffusione dei dati personali (Art. 13.1.e Regolamento 679/2016/UE)**

I suoi dati personali, se necessario, possono essere comunicati a:

- a) soggetti la cui facoltà di accesso ai dati è riconosciuta da disposizioni di legge, normativa secondaria e comunitaria;
- b) collaboratori, dipendenti, fornitori e consulenti del Comune, nell'ambito delle relative mansioni e/o di eventuali obblighi contrattuali, compresi i Responsabili dei trattamenti e gli Autorizzati;
- c) persone fisiche e/o giuridiche, pubbliche e/o private, quando la comunicazione risulti necessaria o funzionale allo svolgimento dell'attività del Titolare nei modi e per le finalità sopra illustrate;
- d) uffici postali, a spedizionieri e a corrieri per l'invio di documentazione e/o materiale;
- e) istituti di credito per la gestione d'incassi e pagamenti.

I suoi dati personali non vengono in alcun caso diffusi, con tale termine intendendosi il darne conoscenza in qualunque modo ad una pluralità di soggetti indeterminati, fatti salvi gli obblighi di legge.

I Suoi dati non saranno oggetto di trasferimento fuori della Ue.

## **6. Periodo di conservazione**

Il periodo di conservazione dei singoli documenti, informatici e digitali, è disciplinato dal piano di conservazione e di scarto dell'Ente, che si allinea alle indicazioni del Gruppo di lavoro per la formulazione di proposte e modelli per la riorganizzazione dell'archivio dei Comuni, anno 2005, in relazione alle singole casistiche nello stesso delineate, ed a cui si rinvia [https://www.aqid.gov.it/sites/default/files/repository\\_files/documenti\\_indirizzo/piano\\_conservazione\\_-\\_massimario\\_scarto\\_comuni.pdf](https://www.aqid.gov.it/sites/default/files/repository_files/documenti_indirizzo/piano_conservazione_-_massimario_scarto_comuni.pdf).

## **7. Diritti dell'Interessato**

In ogni momento potrà esercitare, nei confronti del Titolare, i Suoi diritti previsti dagli artt. 15-22 del Regolamento.

In particolare, in qualsiasi momento, Lei avrà il diritto di chiedere:

- l'accesso ai Suoi dati personali;
- la loro rettifica in caso di inesattezza degli stessi;
- la cancellazione;
- la limitazione del loro trattamento

Avrà inoltre:

- il diritto di opporsi al loro trattamento se trattati per il perseguimento di un legittimo interesse del Titolare del Trattamento, qualora ritenesse violati i propri diritti e libertà fondamentali;
- il diritto di non essere sottoposto a una decisione basata unicamente su un trattamento decisionale automatizzato, tra cui la profilazione, nei limiti di cui all'art. 22 GDPR;
- il diritto di revocare in qualsiasi momento il Suo consenso in relazione alle finalità per le quali questo è necessario senza pregiudizio per la liceità del trattamento basato sul consenso prima della revoca;
- il diritto alla portabilità dei Suoi dati, ossia il diritto di ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico, i dati personali a Lei riferibili;
- ove ritenesse lesi i Suoi diritti, il diritto a proporre reclamo all'autorità di controllo (Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali).

Si rammenta che i diritti di cui sopra possono conoscere legittime limitazioni in virtù del ruolo e funzioni istituzionali rivestite dal Titolare, conformemente al disposto di cui all'art. 23 GDPR, specialmente lettera "e", meglio declinati nel Dlgs 196/03 e delle specifiche normative dell'ordinamento italiano poste a presidio di interessi ritenuti rilevanti per lo Stato.

In particolare potranno essere compresi i diritti alla cancellazione dei dati ove ciò contrasti con l'obbligo di conservazione documentale in capo all'Ente pubblico conforme al piano di conservazione e di scarto adottato, ed il diritto all'accesso ove ciò pregiudichi esigenze di interesse pubblico anche in materia di tutela di interessi finanziari, tributari o di pubblici bandi/concorsi.

Tali eventuali limitazioni saranno opposte ed adeguatamente motivate in sede di riscontro a seguito dell'esercizio dei diritti da parte dell'interessato, che sarà fornito nel termine massimo di 1 mese, salvo proroga motivata di ulteriori 2 mesi, comunque preannunciata entro il primo mese.



# COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Per l'esercizio dei diritti richiamati potrà avvalersi dei già comunicati canali di contatto del Titolare e del Responsabile della Protezione dei dati.



# COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

**Il/la sottoscritto/a** (cognome e nome) .....

dichiara di aver ricevuto e compreso l'informativa di cui sopra.

Luogo e data

Firma

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_