



# **COMUNE DI SAN PIETRO DI FELETTO**

Provincia di Treviso

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI**

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18.12.2018*

## **Art. 1 – Oggetto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di San Pietro di Feletto, in attuazione del disposto dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio immobiliare.
3. Il presente regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

## **Art. 2 - Beni alienabili**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause;
  - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, previa sdemanializzazione;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di cessazione della destinazione pubblica ovvero di sdemanializzazione.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
4. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

## **Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. L'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo viene programmata annualmente con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile, secondo quanto statuito dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nel Piano sono indicati:
  - i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali su beni immobili che si prevede di alienare;
  - la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

- il valore presunto di stima attribuito ai singoli beni.

3. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, viene approvato annualmente ed allegato al bilancio di previsione e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale, tanto da essere parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP).

4. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato, all'occorrenza, anche in corso d'anno. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

5. Successivamente all'approvazione del predetto Piano, le procedure di vendita saranno attivate dal Responsabile del Servizio competente.

#### **Art. 4 - Individuazione del prezzo**

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

2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati mediante perizia di stima redatta da personale dell'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta.

3. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche, il Responsabile competente può motivatamente avvalersi di tecnici esterni oppure dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi di legge.

4. Anche le permutate immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.

5. La perizia estimativa deve contenere:

a) l'ubicazione del bene e la sua consistenza;

b) una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;

c) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

d) la potenziale destinazione d'uso del bene.

6. Il valore di stima costituisce il prezzo di vendita, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.

7. A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) per poter procedere alla cessione del bene.

8. L'acquirente sarà tenuto a pagare il prezzo non oltre la data di stipula del contratto.

## **Art. 5 - Modalità di individuazione del contraente**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta a seguito di apposito avviso;

c) trattativa privata diretta.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile competente, con la quale è individuato il bene con il relativo valore di stima, approvato il bando pubblico ed impegnata la spesa per le pubblicazioni ed eventuale pubblicità.

3. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, con determinazione del Responsabile competente è approvato l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e ai termini di presentazione delle offerte.

4. Nella scelta del contraente è assicurato il rispetto di criteri di trasparenza e sono osservate le forme di pubblicità di cui al successivo art. 6.

## **Art. 6 - Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita**

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicazione: Albo Pretorio comunale e sito internet del Comune.

2. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici.

3. Al fine di dare adeguata pubblicità alla vendita potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.

4. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Responsabile competente, sino alla metà.

## **Art. 7 - Asta pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. Il bando pubblico deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene da alienare;
- b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
- c) i dati relativi al possesso dell'immobile;
- d) il prezzo estimativo posto a base di gara;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- f) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
- j) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento;
- k) l'ammontare delle spese tecniche sostenute dall'Ente di cui all'art. 4, comma 7, e le modalità di versamento;
- l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, fatta salva la possibilità di migliorare le offerte aventi il medesimo importo;
- m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
- n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.

3. Con uno stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere divisi in lotti.

4. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.

## **Art. 8 - Garanzie e cauzione**

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

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene.

4. La cauzione prestata dal concorrente aggiudicatario viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto, e sarà incamerata qualora

l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

5. Il Comune provvede, successivamente all'aggiudicazione definitiva, allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

## **Art. 9 - Seggio e verbale di gara**

1. L'asta viene effettuata da apposito seggio di gara composto dal Responsabile competente, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di testimoni, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.

3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo all'aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina attestante l'asta deserta.

## **Art. 10 - Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara**

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, mediante consegna a mano o mediante servizio postale, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.

2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente sulla busta contenente l'offerta pervenuta.

3. Il plico a pena di esclusione:

a) deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura;

b) deve recare all'esterno l'indicazione della procedura cui si riferisce;

c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa e sigillata nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;

d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo alla cauzione.

4. Il Presidente del seggio di gara, nel giorno ora e luogo fissati, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai testimoni del seggio ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. Il seggio esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, provvedendo all'ammissione e alle eventuali esclusioni; nei casi controversi il

Presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata da inviare almeno tre giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il Presidente aggiudica provvisoriamente la procedura di alienazione a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.

5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

9. Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

## **Art. 11 - Aggiudicazione definitiva**

1. L'aggiudicazione in sede di gara si intende provvisoria ed è soggetta all'approvazione del procedimento di gara da parte del competente responsabile, previa acquisizione d'ufficio della documentazione finale comprovante la veridicità delle dichiarazioni del concorrente provvisoriamente aggiudicatario. La mancata produzione delle certificazioni richiedibili per legge nonché la presenza di dichiarazioni mendaci, daranno luogo alle conseguenze di legge.

2. Il provvedimento di aggiudicazione definitiva è formalmente comunicato all'aggiudicatario.

## **Art. 12 - Stipulazione dell'atto di compravendita**

1. Entro il termine stabilito dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente deve provvedere al pagamento del prezzo presso la Tesoreria comunale, che ne rilascia quietanza.

2. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla legge vigente in materia.

3. La stipula deve avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione. Scaduto tale termine senza giustificato motivo il Responsabile competente considera l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto, salva diversa motivata valutazione; a seguito di tale inadempimento/rinuncia il Responsabile competente provvede ad incamerare la cauzione e, seguendo l'ordine della graduatoria, chiederà

successivamente ai vari offerenti se accettino di concludere il contratto alle condizioni della migliore offerta. E' sempre fatto salvo il risarcimento del danno.

4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso di diritto e di fatto del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente nonché nell'obbligazione del pagamento di imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari. Eventuali eccezioni vanno indicate e motivate nel bando.

## **Art. 13 - Trattativa privata mediante gara ufficiosa**

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:

- nel caso di precedente asta pubblica andata deserta, con un eventuale ribasso non superiore al 10%;
- quando il valore del singolo immobile da alienare non superi il valore di € 40.000 (euro quarantamila/00) e/o l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile e oneroso utilizzo per l'Ente (ad esempio, reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, ecc.);

2. In tali fattispecie, l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, nelle forme indicate dall'art. 6.

3. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.

5. Per le garanzie, la cauzione e il caso di offerte migliori pari si applica quanto disposto rispettivamente dagli artt. 8 e 10.

6. Una Commissione costituita ai sensi dell'art. 9 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

7. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione provvisoria e all'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

## **Art. 14 - Trattativa privata diretta**

1. E' ammessa la trattativa diretta nel caso di alienazione di beni immobili del valore massimo di € 25.000,00 (euro venticinquemila/00) e qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale sistema è consentito per:

- alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici o enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;



- alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
- alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
- valutazione dell'Amministrazione qualora a seguito di asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si sia verificata una o più diserzioni dell'incanto;
- porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con impossibilità/difficoltà di utilizzazione autonoma;
- porzione di fabbricato di proprietà di privati, insistente su proprietà comunale con impossibilità e/o difficoltà di utilizzazione autonoma.

3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 4.

4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

## **Art. 15 – Permuta**

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta di beni immobili, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati.

2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, deve essere approvata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

3. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

4. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sul valore di stima di cui all'articolo 4.

## **Art. 16 - Alienazione di immobili in cambio di opere**

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture, il bando di gara può prevedere, a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario non vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, purché in possesso dei prescritti requisiti, della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre informazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione dell'amministrazione aggiudicatrice, funzioni di pubblico interesse.

2. Per tali casistiche, si applica quanto previsto dall'articolo 191 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 17 - Prelazione**

1. Se il bene oggetto di vendita è gravato da diritto di prelazione, tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso o lettera d'invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.
2. L'aggiudicazione provvisoria dovrà essere comunicata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
3. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali canoni dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.
4. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Ente in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene ed il Comune procederà con gli adempimenti conseguenti nel rispetto del presente regolamento.

## **Art. 18 - Capacità a contrarre**

1. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare all'asta pubblica e/o trattativa privata:
  - coloro che si trovino in stato di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - i dipendenti del Comune di San Pietro di Feletto direttamente coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
  - coloro che si trovano nelle situazioni di divieto speciale di comprare previste dall'art. 1471 del Codice Civile.
2. A tal fine, insieme all'offerta, deve essere presentata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

## **Art. 19 - Spese contrattuali**

1. Tutte le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese di rogito e/o notarili, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

## **Art. 20 - Disposizioni finali**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si rimanda alla normativa vigente in materia di alienazione di beni immobili da parte di Enti Pubblici.

## **Art. 20 - Entrata in vigore**

1. Il regolamento entra in vigore alla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

2. A decorrere dalla data di cui al comma 1 è abrogata qualsiasi altra disposizione regolamentare con esso in contrasto e/o incompatibili.