

## **REGOLAMENTO per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunitario**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE N. 13 DEL 19.05.2011**

### **INDICE**

#### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.
- Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 4 - Responsabile del procedimento.
- Art. 5 - Ufficiale rogante.

#### **CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE**

- Art. 6 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - deroghe.
- Art. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

#### **CAPO III - LE PROCEDURE DI VENDITA**

- Art. 8 - Prezzo di vendita.
- Art. 9 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici.
- Art. 10 - Pagamento del prezzo di vendita. dilazioni.
- Art. 11 - Procedure di vendita.
- Art. 12 - Forme di pubblicità.
- Art. 13 - Deliberazione di vendita.
- Art. 14 - Spese di vendita.
- Art. 15 - Commissione di gara.
- Art. 16 - Asta pubblica.
- Art. 17 - Bando di gara: contenuti.
- Art. 18 - Offerte e aggiudicazione.
- Art. 19 - Aste deserte.
- Art. 20 - Garanzie e cauzioni.
- Art. 21 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 22 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
- Art. 23 - Trattativa privata diretta.
- Art. 24 - Permuta.
- Art. 25 - Cause di prelazione.
- Art. 26 - Beni soggetti a prelazione.

#### **CAPO IV - NORME FINALI**

- Art. 27 - Abrogazione di norme.
- Art. 28 - Entrata in vigore.

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti alla Comunità Montana Valle Brembana nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale.
2. Con le disposizioni che seguono, la Comunità Montana intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dimettere, in relazione al perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 27, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

### Articolo 2 - BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:
  - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile della Comunità Montana come risulta dall'inventario dei beni immobili della Comunità Montana;
  - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile della Comunità Montana, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).
2. L'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da parte dell'Assemblea comunitaria, costituisce implicito provvedimento di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alla lettera b) del comma immediatamente precedente.

### Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per la Comunità Montana.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari.

### Articolo 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili dell'Ente è il responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità Montana.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari degli immobili di cui all'articolo 6, che segue.
3. L'indizione della gara formale o informale, nonché la trattativa privata diretta, a seconda dei casi, e delle successive fasi, sono effettuate dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni, a seguito di apposita deliberazione assembleare di approvazione delle alienazioni, quantunque già previste nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

### Articolo 5 - UFFICIALE ROGANTE

1. La stipulazione dei contratti di alienazione del patrimonio immobiliare della Comunità Montana è affidata ad un Notaio esterno.
2. Qualora l'acquirente sia un Comune dell'ambito territoriale di competenza comunitario, lo stesso può richiedere che al rogito provveda il Segretario comunale, se competente.

## CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

## **Articolo 6 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI – DEROGHE**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, l'Assemblea comunitaria approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annuale, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Esecutiva.
2. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari sono indicati:
  - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) il valore di perizia dei singoli beni.
3. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.

## **Articolo 7 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE**

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dall'Assemblea comunitaria nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali della Comunità Montana, tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:
  - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
  - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi;
  - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva della Comunità Montana per i quali non permane l'interesse della Comunità Montana al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
  - d) aree/terreni per i quali non permane l'interesse dell'Ente al mantenimento in proprietà;
  - e) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione comunitaria abbia interesse a dismettere.

## **CAPO III - LE PROCEDURE DI VENDITA**

### **Articolo 8 - PREZZO DI VENDITA**

1. I beni immobili da alienare sono valutati in base a perizia estimativa.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a) i criteri obiettivi, le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile (prezzo a base d'asta) e il termine temporale di validità della perizia che in ogni caso non potrà essere superiore a dodici mesi decorrenti dalla data di redazione della stessa;
  - b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.

### **Articolo 9 - DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E CESSIONE A PREZZI SIMBOLICI**

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente in relazione all'interesse pubblico, con particolare riferimento a motivazioni "sociali" o comunque riconnesse alle funzioni istituzionali dell'ente, la Comunità Montana potrà donare propri beni immobili ovvero cederli a prezzo non di mercato, solamente ad uno o più Comuni dell'ambito territoriale di competenza, previo infruttuoso esperimento di una gara pubblica, con prezzo a base d'asta corrispondente a quello di perizia, volta ad accertare l'eventuale interesse del mercato.
2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione dell'Assemblea comunitaria da assumersi con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei suoi componenti. L'Assemblea, a seguito di gara pubblica andata deserta, stabilirà caso per caso se procedere alla donazione oppure alla cessione a prezzo simbolico, provvedendo contestualmente alla determinazione dello stesso. In quest'ultimo caso si procederà ad esperire trattativa privata ufficiosa con tutti i comuni dell'ambito territoriale di competenza, con un prezzo base non inferiore a quello simbolico preindividuato. Al comune sul cui territorio si trova l'immobile oggetto della cessione verrà riconosciuto il diritto di prelazione da esercitarsi entro 15 giorni dalla comunicazione dell'esito della trattativa, purché lo stesso si renda disponibile a praticare le medesime condizioni economiche proposte dal comune migliore offerente.

## **Articolo 10 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. DILAZIONI**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la data di stipulazione del contratto.
2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in specie con riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con i Comuni dell'ambito territoriale di competenza comunitario, l'Assemblea può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i tre anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 50 (cinquanta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta della Comunità Montana..

## **Articolo 11 - PROCEDURE DI VENDITA**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - a) asta pubblica (articoli 16-21);
  - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 22);
  - c) trattativa privata diretta (articolo 23);
  - d) permuta (articolo 24);
  - e) cessione a prezzi simbolici (articolo 9).

## **Articolo 12 - FORME DI PUBBLICITÀ**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. I bandi di gara sono pubblicati all'Albo pretorio on line dell'ente e dei comuni dell'ambito territoriale di riferimento:
  - a) per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);
  - b) per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 300.000 (trecentomila);
  - c) per un periodo di tempo di almeno 45 (quarantacinque) giorni consecutivi per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Comunità Montana e dei comuni dell'ambito territoriale di riferimento, i bandi di gara di cui al comma che precede sono pubblicati anche nella home page del sito informatico dell'Amministrazione comunitaria.
4. La pubblicazione nelle forme di cui ai commi che precedono, sostituisce la pubblicazione dell'asta sulla stampa nazionale e locale, a meno che, per il tipo di vendita da effettuare, l'Assemblea comunitaria non ritenga indispensabile anche l'utilizzo della pubblicità a mezzo stampa.

## **Articolo 13 - DELIBERAZIONE DI VENDITA**

1. Le alienazioni del patrimonio immobiliare, quantunque già previste nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, devono essere disposte con apposite deliberazioni assembleari.
2. L'indizione della gara formale o informale, nonché la trattativa privata diretta, a seconda dei casi, e delle successive fasi, sono effettuate dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.

## **Articolo 14 - SPESE DI VENDITA**

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.
2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo ed espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
  - a) le spese d'asta, bolli, diritti, etc., sostenute dalla Comunità Montana;
  - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

## **Articolo 15 - COMMISSIONE DI GARA**

1. Nei casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si appalesi necessaria od opportuna la costituzione di un'apposita Commissione di gara, la stessa è composta dal Segretario della Comunità Montana con funzioni di Presidente, dal Responsabile del servizio finanziario della Comunità Montana e da un esperto in materia di contratti pubblici anche esterno all'ente. Il Responsabile del procedimento svolge le funzioni di segretario verbalizzante senza diritto di voto.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

## Articolo 16 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure effigiate nell'art. 73, comma 1, lettera c) (*offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta*), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 8.
2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

## Articolo 17 - BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
  - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
  - b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
  - c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
  - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
  - e) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettua la gara;
  - f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
  - g) l'ammontare della cauzione;
  - h) il metodo di gara;
  - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
  - j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
  - k) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
  - l) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
  - m) le modalità di presentazione delle offerte;
  - n) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
  - o) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - p) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
  - q) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - r) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese della C.C.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
  - s) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

## Articolo 18 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Procedimento.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Comunità Montana consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.
6. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
7. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo della Comunità Montana, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
8. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
9. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
10. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

11. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione espressa in lettere.

#### **Articolo 19 - ASTE DESERTE**

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

#### **Articolo 20 - GARANZIE E CAUZIONI**

1. La Comunità Montana assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.
3. La cauzione, da versare con assegno circolare, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dalla Comunità Montana come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dalla Comunità Montana, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

#### **Articolo 21 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE**

1. Non possono partecipare alle procedure di vendita previste dal presente regolamento, né direttamente né per interposta persona:
  - a) coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la P.A.;
  - b) gli esperti e i consulenti esterni che abbiano in qualsiasi modo partecipato alla procedura di alienazione;
  - c) il presidente, gli assessori, i consiglieri, i funzionari e i dipendenti della Comunità montana
2. Il divieto di cui al comma 1 è esteso anche a parenti ed affini entro il terzo grado.
3. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del presente divieto è nullo.

#### **Articolo 22 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA**

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
  - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte (ex articolo 19, che precede);
  - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 200.000 (duecentomila);
  - c) per la peculiare ipotesi indicata al precedente articolo 9, comma 2.
2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire un'adeguata pubblicità, in relazione al valore e alle caratteristiche del bene da alienare, l'imparzialità, la trasparenza e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i potenziali concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.

3. Tendenzialmente e per quanto compatibili e reputate consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali riportate negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.
4. Nei casi previsti dal presente articolo, il bando viene pubblicato secondo le modalità previste dall'art. 12, comma, 2, lett. b) del presente regolamento.

#### **Articolo 23 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali della Comunità Montana e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *non-profit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità incontrovertibilmente sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
  - a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Comuni dell'ambito territoriale di riferimento della Comunità Montana Valle Brembana;
  - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a totale partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse a favore dell'ambito territoriale della Valle Brembana;
  - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti pubblici determinati;
  - e) in caso di aste pubbliche andate deserte al primo tentativo, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
  - f) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 25.000 (venticinquemila);
  - g) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
  - h) per la peculiare evenienza di cui al precedente articolo 19, comma 3, lettera a).
2. 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 8. L'alienazione a trattativa privata diretta deve essere approvata con deliberazione dell'Assemblea comunitaria, quantunque già prevista nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, recante un'esauriente motivazione, nei termini indicati nel primo periodo del comma 1, circa l'interesse pubblico da realizzarsi per tale via.
3. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 20.

#### **Articolo 24 - PERMUTA**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta di beni immobili comunitari a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunitario da alienarsi sia compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, deve essere approvata con apposita deliberazione dell'Assemblea, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 8, che precede.

#### **Articolo 25 - CAUSE DI PRELAZIONE**

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente articolo 6, e fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 9, comma 2, può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore di particolari soggetti pubblici.

#### **Articolo 26 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE**

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
  - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione al legale rappresentante dell'ente pubblico interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
  - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto registrato al protocollo generale della Comunità Montana e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, è costituita da assegno circolare.

#### **CAPO IV - NORME FINALI**

##### **Articolo 27 - ABROGAZIONE DI NORME**

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

##### **Articolo 28 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento sarà pubblicato e ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 5 dello Statuto.