



COMUNE DI BRENDOLA

(Provincia di Vicenza)
Area Tecnica - Area Amministrativa

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA
DISCIPLINA DEGLI INCARICHI
E DEI CONTRATTI**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 di reg. in data 31.05.2004

DISPOSIZIONI PRELIMINARI COMUNI

ART. 1 - Oggetto

1 Il presente Regolamento disciplina l'attività del Comune relativamente agli incarichi e alle collaborazioni esterne ad alto contenuto di professionalità¹ limitatamente ai servizi in materia di architettura, di ingegneria e di urbanistica, nonché per i contratti del Comune non rientranti nel regolamento di economato.

ART. 2 - Principi

1 L'amministrazione ispira il proprio comportamento ai seguenti principi:

- a) massima trasparenza nel perseguire le finalità per le quali il Comune è legittimato ad operare nell'ordinamento giuridico;
- b) massima obiettività nella scelta dei professionisti e delle clausole convenzionali, che vincolano i comportamenti ai fini del risultato, in funzione dell'interesse della collettività;
- c) armonizzazione del principio di economicità con quello dell'efficacia dei risultati commisurati alle qualità del servizio.

¹ Art. 110 ultimo comma D.L.vo 18/08/2000 n. 267.

PARTE PRIMA

DEGLI INCARICHI PER SERVIZI DI INGEGNERIA, ARCHITETTURA, URBANISTICA E TECNICO PROFESSIONALI

TITOLO 1° AFFIDAMENTO INCARICHI PROFESSIONALI

ART. 3 - Ambito di applicazione

- 1 La presente parte di regolamento si riferisce ai servizi attinenti l'architettura, l'ingegneria, anche integrata, e gli altri servizi tecnici concernenti la redazione dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi.
- 2 Il responsabile dell'area ricorre all'affidamento dei servizi di cui al comma precedente nei casi di seguito elencati e dallo stesso accertati e certificati:
 - a carenza in organico del personale tecnico;
 - b difficoltà nel rispetto dei tempi della programmazione dei lavori o nello svolgere le funzioni di istituto;
 - c lavori di speciale complessità o di rilevanza architettonica e ambientale o per la predisposizione di progetti integrali².
- 3 La carenza in organico di personale tecnico ricorre quando manchi una o più unità tecniche rispetto alla pianta organica, quando l'organico, pur completo, risulti inadeguato rispetto alle concrete esigenze di progettazione, nonché quando i carichi di lavoro non permettano l'espletamento di ulteriori progettazioni.
- 4 Le attività ed i servizi di cui al comma 1 possono essere affidate a professionisti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a titolo di studio idoneo per lo svolgimento dell'incarico;
 - b iscrizione al relativo ordine professionale;
 - c professionalità riconosciuta e documentata in relazione specifica alle prestazioni richieste.
- 5 Le attività ed i servizi di cui al comma 1 possono essere affidate anche ad una società di ingegneria, ad associazioni temporanee di società di ingegneria, ad un raggruppamento temporaneo o ad un'associazione di professionisti.
- 6 Nei casi previsti dal comma precedente, l'attività deve essere eseguita da uno o più professionisti iscritti negli appositi albi, nominativamente indicati e personalmente responsabili.

ART. 4 - Commissione giudicatrice

- 1 La commissione giudicatrice per il concorso di idee, per il concorso di progettazione e per l'affidamento degli incarichi di cui all'art. 3 del presente regolamento è composta come segue:
 - il Responsabile dell' Area Tecnica in qualità di presidente;
 - il Tecnico Comunale cui è affidata la responsabilità del procedimento, in qualità di componente;
 - un altro Tecnico Comunale, in qualità di componente, al quale sono affidate anche le funzioni di verbalizzante.
- 2 E' facoltà del Responsabile di area integrare la suddetta commissione con uno o più tecnici esterni, non superiori a tre, esperti nella materia oggetto del concorso dell'appalto qualora la complessità della progettazione lo richieda. In questa ipotesi la commissione è composta da:
 - Il Responsabile dell'area tecnica, in qualità di presidente;
 - il Tecnico Comunale cui è affidata la responsabilità del procedimento, in qualità di componente, al quale sono anche affidate le funzioni di verbalizzante;
 - uno o più tecnici esterni esperti, in qualità di componenti.
- 3 Il numero totale dei componenti la commissione deve sempre essere sempre dispari.

² Combinato disposto dell'art. 17 comma 4 della legge 109/94 come successivamente integrata e modificata e dell'art. 50 del D.P.R. 554/99.

- 4 Prima di procedere all'apertura delle buste i componenti devono verificare la sussistenza di eventuali cause di incompatibilità tra di loro ed i concorrenti.
- 5 I componenti la commissione possono richiedere che vengano messe a verbale loro eventuali valutazioni di irregolarità, in mancanza delle quali si considerano assenzienti.
- 6 In caso di divergenza tra i componenti la gara può essere sospesa dal presidente e la commissione deve ritirarsi per deliberare. Delle operazioni avvenute si redigerà fedele verbale.

ART. 5 - Forme di pubblicità

- 1 L'avviso e il bando di gara per l'affidamento degli incarichi sono pubblicizzati come segue:
 - a se l'importo stimato dell'incarico è inferiore a 50.000,00 euro si provvede ad affidamento diretto dell'incarico;
 - b se l'importo stimato dell'incarico è pari o superiore a 50.000,00 euro ed inferiore a 100.000,00 euro si provvede alla pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune e alla comunicazione agli Ordini e Collegi professionali interessati della Provincia di Vicenza;
 - c gli incarichi, il cui corrispettivo complessivo, sia compreso tra 100.000,00 euro ed il controvalore in Euro di 200.000,00 DSP, sono affidati con licitazione privata. Gli avvisi e i bandi di gara in questo caso sono pubblicizzati sul foglio delle inserzioni della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, per estratto, su due dei principali quotidiani a diffusione Nazionale e su due dei principali quotidiani a diffusione Regionale³;
 - d gli incarichi il cui corrispettivo complessivo sia pari o superiore al controvalore in Euro di 200.000,00 DSP, sono affidati mediante licitazione privata o pubblico incanto. Gli avvisi e i bandi di gara sono inviati all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali della Unione Europea. Gli avvisi e i bandi di gara sono pubblicati anche sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, dopo 12 giorni dalla data di trasmissione alla Unione Europea, per estratto su due dei principali quotidiani a diffusione Nazionale e su due a diffusione Regionale⁴.
- 2 La pubblicità degli avvisi e dei bandi di gara relativa ai punti c) e d) può essere effettuata anche per più incarichi, avuto riguardo al programma triennale.
- 3 **Non è consentito attribuire allo stesso professionista nello stesso anno più incarichi per importo complessivo superiore a Euro 100.000,00.**
- 4 Il corrispettivo complessivo degli incarichi cui fare riferimento, per gli importi indicati nel presente articolo, è costituito dalla quota riferita alla progettazione e da quella delle prestazioni accessorie.
- 5 Il responsabile del procedimento può disporre, ove lo ritenga necessario, ulteriori forme di pubblicizzazione in aggiunta a quelle elencate.

ART. 6 - Disciplinare di incarico

- 1 Gli incarichi a professionisti esterni, salvo quanto stabilito dal comma successivo, sono preceduti da apposito disciplinare con il seguente contenuto:
 - a) L'indicazione del nome e cognome o della ragione sociale con indirizzo dell'incaricato della progettazione;
 - b) L'oggetto dell'incarico;
 - c) La descrizione delle prestazioni professionali;
 - d) Gli obblighi particolari a carico del professionista;
 - e) I tempi per la stesura dei progetti;
 - f) La Direzione Lavori;
 - g) I compensi per le prestazioni tecniche e le modalità dei pagamenti;
 - h) La bozza di parcella da allegare al disciplinare come parte integrante e sostanziale dello stesso;
 - i) Le variazioni al progetto e all'onorario;
 - j) Le garanzie a carico del professionista;
 - k) La penale per ritardo nella consegna dei progetti e l'eventuale revoca dell'incarico;
 - l) Le controversie;
 - m) Le disposizioni finali.

³Art. 80 comma 3 del D.P.R. 554/99.

⁴ Art. 80 comma 2 del D.P.R. 554/99.

- 2 Possono non essere assoggettati a convenzione gli incarichi conferiti a legali per le vertenze giudiziarie, di ogni ordine e grado, a cui il Comune sia tenuto, a prescindere dalla sua posizione nella causa; gli incarichi in ordine a pareri tecnico - legali su materie e su questioni di particolare interesse pubblico ed inoltre gli incarichi per modeste attività professionali che si esauriscono in tempi brevi, quali frazionamenti, perizie giurate, collaudi, attività di consulenza e supporto e simili.

ART. 7 - Affidamento dell'incarico

- 1 Il Responsabile dell' Area Tecnica con propria determinazione, affida l'incarico al professionista che, secondo il verbale della commissione giudicatrice ha presentato l'offerta più vantaggiosa, tenuto conto degli elementi e dei fattori ponderali nel rispetto della normativa vigente e come indicato nel bando di gara⁵.
- 2 L'affidamento è reso noto, unitamente alle motivazioni della scelta effettuata, con pubblicazione all'albo pretorio del comune per quindici giorni di copia della suddetta determina. Copia della determinazione viene inviata agli Ordini e Collegi professionali interessati qualora l'affidamento dell'incarico avvenga secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 1, lettere b), c) e d) del presente regolamento.

⁵ Art. 64 commi 2 e 3 del D.P.R. 554/99.

PARTE SECONDA

DE CONTRATTI

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 8 - Ambito di applicazione

- 1 La presente parte di regolamento disciplina l'attività contrattuale del Comune, nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza, economicità, efficacia ed efficienza, per quanto non già disciplinato dalla normativa della Comunità Europea, recepita o comunque vigente nell'ordinamento giuridico italiano, dalle leggi, regolamenti statali e regionali e dagli altri regolamenti comunali riguardanti speciali servizi.

ART. 9 - Forma dei contratti

- 1 I contratti conseguenti a procedure di licitazione privata, asta pubblica ed appalto-concorso sono stipulati nella forma dell'atto pubblico-amministrativo.
- 2 I contratti preceduti da procedura negoziata di cui all'art.25, commi 1 e 2 lett. f) e g) sono stipulati mediante scrittura privata autenticata o con una delle seguenti forme:
 - a con la sottoscrizione del privato contraente della determinazione contenente le clausole essenziali da rispettare nonché la seguente formula: *"Il presente provvedimento ha valore oltre che dispositivo, anche negoziale mediante la sottoscrizione per accettazione dello stesso da parte del privato contraente"*;
 - b per mezzo di corrispondenza secondo gli usi del commercio;
 - c con atto separato di obbligazione costituito da lettera-offerta sottoscritta dall'aggiudicatario ed accettata;
 - d per mezzo di apposito documento sottoscritto dalle parti aventi titolo.
- 3 I rimanenti contratti conseguenti a procedura negoziata nelle ipotesi non citate nel comma precedente, sono stipulati in una delle forme innanzi previste in relazione alla natura ed al valore dell'appalto.
- 4 Sono altresì stipulati mediante scrittura privata autenticata gli atti di sottomissione rientranti nel "quinto d'obbligo" e concernenti unicamente variazioni quantitative dell'importo dell'appalto, mentre quelli relativi ad altre varianti e quelli eccedenti il "quinto d'obbligo" devono seguire la stessa forma del contratto principale.

ART. 10 - Divieto di cessione

- 1 Il contratto stipulato con il Comune può essere ceduto solo nei casi previsti dalla legge.
- 2 Al di fuori di tali casi ed in assenza di disciplina contrattuale di autorizzazione o di divieto, il Responsabile di area competente può consentire alla cessione solo con un provvedimento adeguatamente motivato in ordine all'opportunità di deroga nel caso concreto al generale divieto di cui al precedente comma.

ART. 11 - Durata e rinnovo

- 1 Nei contratti stipulati dal Comune devono essere stabiliti i termini di esecuzione delle rispettive prestazioni e deve essere determinata la durata del rapporto contrattuale.
- 2 E' vietata la conclusione di contratti contenenti clausole di rinnovo tacito salvo nei casi in cui sia previsto dalla legge.
- 3 I contratti possono prevedere clausole di rinnovo espresso. A tal fine l'organo competente, non oltre un mese dalla scadenza, accertata la sussistenza di ragioni di convenienza alla rinnovazione e, previa decisione motivata, comunica alla controparte la volontà di rinnovare il contratto.
- 4 I contratti per la fornitura di beni e servizi, che abbiano durata non inferiore all'anno, possono prevedere l'obbligo del fornitore di proseguire la medesima prestazione a richiesta del Comune ed alle medesime condizioni, per un periodo massimo di norma non superiore a 90 (novanta) giorni.

- 5 Per i contratti aventi durata inferiore all'anno può essere previsto il medesimo obbligo del fornitore per un periodo proporzionalmente ridotto.

ART. 12 - Prezzi

- 1 I contratti devono prevedere prezzi invariabili, salvo che per i beni o le prestazioni il cui prezzo sia determinato per legge o per atto amministrativo e fermo restando quanto previsto dal successivo comma.
- 2 E' consentita la conclusione di contratti nei quali il corrispettivo sia determinato con indicazione del ribasso, fisso ed invariabile, rispetto ai prezzi di listino risultanti da apposite pubblicazioni.

ART. 13 - Variazioni in corso di esecuzione

- 1 I contratti devono contenere una clausola la quale preveda che qualora nel corso della esecuzione degli stessi si rendesse necessario un aumento o una diminuzione della prestazione, il contraente è tenuto ad assoggettarvisi agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto, sempre che le relative variazioni siano complessivamente contenute entro il quinto dell'importo contrattuale e non siano tali da alterare la natura della prestazione originaria.
- 2 Può essere previsto l'assoggettamento del contraente a variazioni anche oltre il limite del quinto agli stessi prezzi, patti e condizioni.

ART. 14 - Cauzione provvisoria

- 1 La cauzione provvisoria per la partecipazione alle gare, stabilita in conformità alla normativa vigente, può essere costituita anche mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa emesse unicamente dagli organismi all'uopo debitamente autorizzati
- 2 La cauzione provvisoria ha la funzione di impedire che l'aggiudicatario dell'asta o di altra procedura concorsuale possa sottrarsi al dovere di sottoscrivere il relativo contratto; ha altresì la funzione di penale, nel qual caso l'Amm.ne incamera la cauzione stessa per il verificarsi della mancata sottoscrizione, fermo restando il diritto di risarcimento degli ulteriori danni, qualora quanto incamerato si rivelasse insufficiente; unitamente alla cauzione deve essere prodotto un impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia definitiva qualora l'offerente diventasse aggiudicatario.
- 3 La fideiussione o polizza devono contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività entro quindici giorni dalla richiesta e deve avere una validità di almeno centottanta giorni.
- 4 Il deposito cauzionale provvisorio viene restituito ai concorrenti non aggiudicatari, ad esclusione di quello che segue l'aggiudicatario in graduatoria, nei termini previsti dal bando di gara.
- 5 Per l'aggiudicatario ed il secondo classificato lo svincolo della cauzione provvisoria verrà disposto solo dopo che il primo classificato avrà provveduto agli adempimenti connessi al perfezionamento del contratto, nonché al versamento della cauzione definitiva.
- 6 Nel caso in cui il primo classificato non abbia adempiuto a quanto previsto dal precedente comma 2 e l'Amministrazione si sia avvalsa della facoltà di aggiudicare il contratto al concorrente che segue nella graduatoria, il deposito cauzionale provvisorio del secondo classificato verrà svincolato dopo che questi avrà assolto i medesimi impegni concernenti il perfezionamento del contratto.

ART. 15 - Cauzione definitiva

- 1 Coloro che contraggono obbligazioni con il Comune sono tenuti a prestare cauzione per l'adempimento, secondo l'importanza ed il contenuto di tali obbligazioni, in denaro o titoli di stato o garantiti dallo Stato e con le modalità stabilite dalla legge.
- 2 Per forniture di beni e di servizi la misura della cauzione definitiva è, di norma, non inferiore al 5% dell'importo netto di appalto, salvo speciali condizioni previste dalla legge o dal capitolato per particolari contratti e categorie di contraenti.
- 3 Lo svincolo della cauzione definitiva è disposto, se necessario, con provvedimento del Responsabile di area, previa le verifiche di rito.

- 4 L'esonero dalla presentazione del deposito cauzionale definitivo è considerato eccezionale e può essere concesso subordinatamente ad un miglioramento del prezzo di aggiudicazione.
- 5 Non è richiesta la costituzione della cauzione definitiva qualora, nelle more della formalizzazione del contratto di affidamento, l'aggiudicatario abbia compiutamente onorato le prestazioni contrattuali, con positivo accertamento del Responsabile di area competente.
- 6 In caso di inadempimento o di grave negligenza dell'appaltatore anche nel caso dell'esecuzione dell'opera l'Amministrazione ha diritto di incamerare con atto unilaterale tutto o parte della cauzione prestata fatta salva l'azione di risarcimento dei danni.
- 7 Qualora la cauzione venga incamerata in corso d'opera, essa deve essere prontamente reintegrata dall'aggiudicatario; in mancanza l'Amministrazione può trattenere la somma corrispondente all'ammontare dei pagamenti in acconto dovuti all'appaltatore.

ART. 16 - Imposta di bollo, registrazione, trascrizione

- 1 I contratti del Comune sono assoggettati all'imposta di bollo e della registrazione secondo le disposizioni di legge, nonché alla trascrizione per quanto riguarda gli atti ad essa assoggettati.
- 2 Il segretario comunale può rogare tutti i contratti nei quali l'ente è parte ed autenticare scritture private ed atti unilaterali nell'interesse dell'ente.
- 3 L'Ufficiale rogante è tenuto ad osservare ogni disposizione di principio e di legge in materia di disciplina dell'attività notarile, anche per quanto attiene ai termini, ed agli allegati che devono formare parte integrante del contratto.
- 4 L'Ufficiale rogante è tenuto a conservare, sotto la sua personale responsabilità, il repertorio e gli originali dei contratti in ordine progressivo di repertorio.
- 5 Il repertorio è soggetto alle vidimazioni iniziali e periodiche come previsto dalla legge.
- 6 L'Ufficio Contratti provvede all'eventuale registrazione di contratti formati per scrittura privata e soggetti a registrazione in caso d'uso, qualora si verificasse tale ipotesi, a richiesta degli Uffici interessati.

ART. 17 - Spese contrattuali

- 1 I contratti, comprese le scritture private, del Comune sono soggetti all'applicazione dei diritti di segreteria.
- 2 La riscossione dei diritti di segreteria è obbligatoria.
- 3 L'accertamento dei diritti di cui al primo comma del presente articolo rientra nella competenza esclusiva dell'ufficio preposto ai contratti. Le devoluzioni e le relative proposte di deliberazione/determinazione competono all'ufficio stesso.
- 4 Il Segretario comunale o chi legalmente lo sostituisce partecipa ad una quota dei proventi dei diritti di segreteria, secondo le norme stabilite dalla legge.
- 5 Una quota dei diritti di segreteria è devoluta ad apposito fondo presso il Ministero dell'Interno, nella misura prevista dalla legge.
- 6 Ogni spesa connessa al contratto, compresi gli oneri fiscali, è sopportata dalle parti contraenti secondo quanto previsto dalle leggi o dalle consuetudini e dalle pattuizioni delle parti, se consentite.
- 7 L'Amministrazione indicherà al contraente l'importo delle spese del contratto e degli oneri fiscali a suo carico, salvo conguaglio, nonché il termine entro il quale effettuare il relativo versamento, nonché le modalità del versamento che deve precedere la stipula del contratto.
- 8 Verrà effettuata debita rendicontazione delle spese sostenute.

ART. 18 - Contenuto del contratto

- 1 Il contratto deve contenere le condizioni previste nel provvedimento a contrattare, nel capitolato e nell'offerta presentata dall'aggiudicatario.
- 2 Il responsabile di area competente alla stipulazione può apportare tutte le modifiche volte a precisare il contenuto o ogni altro aspetto del contratto, fatta salva la sostanza del negozio.

3 Elementi essenziali del contratto sono:

- a individuazione dei contraenti;
- b oggetto;
- c luogo e termini e modalità di esecuzione delle prestazioni;
- d importo contrattuale;
- e modalità e tempi di pagamento;
- f durata;
- g spese contrattuali e oneri fiscali;
- h Qualora la natura dell'oggetto lo richieda, il contratto deve inoltre prevedere:
- i modalità di controllo e collaudo anche attraverso indicatori di qualità;
- j facoltà di recesso, responsabilità ed ipotesi di risoluzione ed esecuzione in danno;
- k eventuali sanzioni e penalità per inadempimento, ritardo nell'adempimento e inosservanza agli obblighi retributivi, contributivi e di sicurezza nei confronti dei lavoratori;
- l cauzione definitiva, ove prevista nei documenti di gara;
- m variazione della prestazione nei limiti di legge;
- n proroga e/o rinnovo;
- o revisione prezzi;
- p anticipazioni nei casi consentiti dalla legge;
- q eventuale clausola compromissoria;
- r assicurazioni obbligatorie, antinfortunistiche ed assistenziali;
- s elezione del domicilio;
- t foro esclusivo di Vicenza.

4 Salvo l'obbligo di indicare nel contratto gli elementi di cui al comma 3, le clausole contenute nel capitolato e gli elementi contrattuali contenuti nell'offerta sono richiamati, anche se non materialmente allegati, quali atti facenti parte integrante e sostanziale del contratto, fatte salve le diverse previsioni di legge.

TITOLO 2° PROGRAMMAZIONE DEI LAVORI PUBBLICI

ART. 19 - Principi

1. La programmazione dei Lavori Pubblici del Comune si fonda sul quadro degli interventi necessari per il soddisfacimento dei bisogni e delle esigenze della collettività Comunale individuate dall'Amministrazione avuto riguardo, in particolare, alle linee programmatiche del Sindaco approvate dal Consiglio Comunale nella seduta di insediamento.

ART. 20- Piani pluriennali e annuali dei Lavori Pubblici

- 1 Sulla scorta del programma di cui all'art. 19 e degli indirizzi degli organi politici del Comune gli uffici predispongono, possibilmente entro il 30 settembre di ogni anno e comunque prima della approvazione del progetto preliminare, gli studi di fattibilità (documento preliminare della progettazione) necessari per la elaborazione del programma triennale.
- 2 Gli studi di fattibilità sono comunque predisposti entro il termine di approvazione del programma triennale. Gli studi di fattibilità indicano, con una sintetica relazione, le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali ed economico finanziarie degli interventi individuati nella proposta di programma triennale; contengono inoltre l'analisi dello stato di fatto di ognuno di essi nelle proprie componenti storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche e nelle componenti di sostenibilità ambientale, socio economiche, amministrative e tecniche.
- 3 Ogni intervento va corredato da apposita scheda descrittiva delle varie fasi procedurali e della relativa tempistica anche ai fini dei successivi controlli e verifiche in corso di appalto ed esecuzione dell'opera.
- 4 I lavori di manutenzione sono inseriti nel programma triennale e secondo le priorità nell'elenco annuale, ma per gli stessi non necessita né lo studio di fattibilità né il progetto preliminare essendo sufficiente l'indicazione degli interventi accompagnata da una stima sommaria.
- 5 Il programma triennale e l'elenco annuale possono essere integrati o modificati successivamente alla loro approvazione, oltre che per eventi imprevedibili e calamitosi e per sopravvenute disposizioni di leggi, regolamenti o atti amministrativi statali o regionali, anche attraverso nuove risorse non previste nel bilancio di previsione dell'anno di riferimento o per risorse comunque rese disponibili a seguito di ribassi d'asta o di economia.

ART. 21 - Livelli di progettazione

- 1 In sede di approvazione della determinazione per l'affidamento di incarichi di progettazione il Responsabile dell'Area Tecnica, di concerto con il Responsabile del procedimento, accerta e certifica la necessità di affidamento dell'incarico all'esterno, avuto riguardo delle ipotesi previste dall'art. 3 del presente regolamento.
- 2 I livelli di progettazione sono costituiti dal progetto preliminare, dal progetto definitivo e dal progetto esecutivo. Il progetto preliminare è approvato dalla Giunta Comunale ed è inserito nell'elenco dei lavori da avviare nell'anno. Il progetto definitivo è approvato con delibera della Giunta Comunale. Il progetto esecutivo è approvato, allorquando non si discosti sostanzialmente dal progetto definitivo, con determina del Responsabile di area.
- 3 I progetti definitivo ed esecutivo possono essere redatti in un'unica stesura quando si tratti di progettazioni non complesse e quando ciò sia esplicitato nel provvedimento di approvazione del progetto preliminare o nel disciplinare d'incarico.
- 4 I progetti definitivi - esecutivi inerenti le manutenzioni sono approvati con determina del responsabile dell'area.

ART. 22 - Progettazione difforme dallo strumento urbanistico

- 1 Il progetto preliminare, ancorché non conforme allo strumento urbanistico vigente, è approvato dalla Giunta Comunale.

- 2 Nell'ipotesi di cui al comma 1 il progetto definitivo, se approvato dal Consiglio Comunale, costituisce ai sensi di legge adozione di variante urbanistica⁶.
- 3 I progetti preliminari di cui al comma 1 vengono inseriti in una separata sezione dell'elenco annuale e verranno riportati nelle poste di bilancio, con apposita variazione, contenuta nello stesso provvedimento che approva il progetto definitivo.
- 4 Il progetto definitivo potrà essere realizzato solo sulla base di un autonomo piano finanziario che non utilizzi risorse già previste per altri interventi inseriti nell'elenco annuale e finanziati nel bilancio di previsione di riferimento⁷.

⁶ Art. 19 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001.

⁷ Art. 14 comma 9 legge 109/94.

TITOLO 3°
PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DI CONTRATTI

ART. 23 - La determina a contrattare e le fasi del procedimento

- 1 La stipulazione dei contratti è necessariamente preceduta dalla determinazione a contrattare. La predetta determinazione deve obbligatoriamente indicare:
 - a il fine che con il contratto si intende perseguire;
 - b l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c le modalità di scelta del contraente ammesse dalle vigenti disposizioni in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.
- 2 Competente ad assumere la determinazione di cui sopra è il responsabile del provvedimento di spesa.
- 3 Si prescinde dalla adozione della determinazione di cui al precedente articolo nei seguenti casi:
 - a qualora si debba procedere a contratti ripetitivi nel tempo, qualora il rinnovo del contratto avvenga alle medesime condizioni del precedente;
 - b qualora sia approvato il P.E.G. e, all'interno del quale, siano già indicate le modalità di scelta del contraente;
 - c del contraente;
 - d in presenza di eventi di straordinaria urgenza ed indifferibilità.
- 4 Il procedimento dei contratti si svolge attraverso le fasi della preparazione, della conclusione e dell'esecuzione.
- 5 Ai fini del presente regolamento la prima fase comprende la preparazione, la scelta del contraente e l'aggiudicazione; la seconda fase comprende la stipulazione e la rogazione; la terza fase comprende l'esecuzione.

ART. 24 - Scelta del contraente

- 1 I procedimenti con cui il Comune individua l'impresa aggiudicataria sono disciplinati dalle leggi che prevedono le seguenti modalità:
 - a procedure aperte, in cui ogni impresa interessata può presentare offerta: pubblico incanto o asta pubblica;
 - b procedure ristrette in cui sono accoglibili soltanto le offerte delle imprese invitate dall'Amministrazione previa prequalifica a seguito di pubblicazione di bando: licitazione privata, anche in forma semplificata, e appalto concorso;
 - c procedure negoziate in cui l'Amministrazione consulta le imprese di propria scelta, previo o meno esperimento di gara, nei limiti delle disposizioni di legge vigenti in materia: trattativa privata;
 - d procedura mista che si articola su due fasi: una prima fase assimilabile alla procedura ristretta (licitazione privata) ed una seconda fase che consta di una procedura negoziata concorrenziale (trattativa privata): Project Financing inserito nel sistema dei lavori Pubblici della normativa vigente⁸.

ART. 25 - Procedura negoziata

A - Fornitura di beni e servizi.

- 1 E' espressamente ammessa la procedura negoziata per appalti di servizi e forniture purché il corrispettivo non superi l'importo di 50.000,00 euro, IVA esclusa, sulla base di una stima del responsabile di area del servizio interessato.
- 2 La procedura negoziata è consentita per gli appalti di servizi e forniture oltre il limite indicato al comma 1 e salvi i casi disciplinati da apposite disposizioni di legge:
 - a quando lo svolgimento di altra procedura da bando non abbia dato luogo ad aggiudicazione per mancanza di partecipanti ovvero a causa di presentazione di offerte non ritenute valide;
 - b quando la presentazione oggetto del contratto per ragioni tecniche od artistiche attinenti alla protezione dei diritti di esclusiva non possa essere eseguita, come da documentazione informativa e parere del responsabile del servizio interessato, che da una impresa specifica;

⁸ Artt. 37 bis e ss. della legge n. 109/94.

- c quando si tratti di acquisto di macchine, strumenti od oggetti che una sola impresa può fornire con i requisiti e il grado di perfezione e di funzionalità richiesti;
 - d quando l'urgenza è tale da non consentire, comunque, altri tipi di procedura;
 - e quando si tratti di forniture e servizi da effettuare nell'ambito di ricerche, esperimenti e studi che, per documentata informativa e parere del responsabile del servizio interessato, possano essere richiesti soltanto ad un'impresa determinata;
 - f per l'affidamento allo stesso contraente di forniture o servizi destinati al completamento, al rinnovo parziale o all'ampliamento di quelle esistenti, sempre entro il limite di cui al comma 1, allorché il ricorso ad altri fornitori condurrebbe all'acquisto di materiale di tecnica differente, il cui impiego o la cui manutenzione comporterebbe difficoltà tecniche, o all'espletamento del servizio con modalità diverse incompatibili con il precedente, come da rapporto dell'ufficio competente;
 - g per l'affidamento allo stesso contraente di forniture o servizi necessari al completamento, al rinnovo parziale o all'ampliamento di quelli in corso, nel limite del 50% dell'importo relativo all'appalto iniziale, sempre entro al limite di cui al comma 1, ovvero per la ripetizione di forniture e di servizi analoghi già affidati allo stesso appaltatore mediante procedura aperta o ristretta, nella quale sia stata prevista tale possibilità, per un periodo massimo di tre anni o negli altri casi consentiti dalla legge;
 - h per contratti di manutenzione giustificati dall'esigenza di assicurare che la manutenzione sia effettuata necessariamente a cura della ditta installatrice ovvero della ditta fornitrice.
- 3 I provvedimenti in affidamento nelle ipotesi di cui al comma precedente devono adeguatamente precisare i motivi del ricorso della procedura negoziata.

B - Appalti di lavori.

- 1 Per lavori di importo a base d'asta fino a 50.000,00 euro è sempre ammessa la trattativa privata non concorrenziale.
- 2 *Per lavori di importo a base d'asta superiore a 50.000,00 e fino a 300.000,00⁹ euro si ricorre a trattativa privata concorrenziale (gara ufficiosa o indagine di mercato) tra almeno 3 soggetti.*
- 3 Ai sensi dell'articolo 41 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 sono speciali ed eccezionali circostanze anche i seguenti casi:
 - a quando si tratti di lavori che, per documentata informativa e parere del responsabile del servizio interessato, possano essere eseguiti soltanto da un'impresa determinata;
 - b per l'affidamento allo stesso contraente di lavori destinati al completamento, al rinnovo parziale o all'ampliamento di quelle esistenti, sempre entro il limite di cui al precedente punto 3, allorché il ricorso ad altre ditte condurrebbe alla realizzazione di opere di tecnica differente, il cui uso o la cui manutenzione comporterebbe difficoltà tecniche, o all'espletamento del servizio con modalità diverse incompatibili con il precedente, come da rapporto dell'ufficio competente;
 - c per l'affidamento allo stesso contraente di lavori necessari al completamento, al rinnovo parziale o all'ampliamento di quelli in corso, nel limite del 50% dell'importo relativo all'appalto iniziale, sempre entro al limite di cui al comma 3, ovvero per la esecuzione di lavori analoghi a quelli già affidati allo stesso appaltatore mediante procedura aperta o ristretta.

C - Lavori in economia.

- 1 Le modalità di approvvigionamento di beni e servizi per la realizzazione di opere da eseguirsi in amministrazione diretta saranno quelle relative alla fornitura di beni e servizi fatto salvo quanto disposto dall'articolo 143 del D.P.R. 554/1999 e nell'ambito delle categorie di cui al successivo punto .
- 2 Le modalità di affidamento della realizzazione di lavori da eseguirsi tramite cottimo fiduciario sono quelle della procedura negoziata di cui al presente articolo fatto salvo quanto previsto dall'articolo 144 del D.P.R. 554/1999 relative ad opere di qualsiasi tipologia, purché di interesse per l'Amministrazione, e nell'ambito delle seguenti categorie:

⁹ Art. 33 L.R. n. 27/2003.

- a manutenzione o riparazione di opere e/o impianti quando l'esigenza è rapportata ad eventi imprevedibili e non sia possibile realizzarle con le forme e le procedure previste agli articoli 19 e 20 della legge .
- b interventi di manutenzione, sostituzione, riparazione, integrazione di opere e/o impianti.
- c interventi non programmabili in materia di sicurezza.
- d lavori che non possono essere differiti, dopo l'infruttuoso esperimento delle procedure di gara.
- e lavori, consulenze e rilievi necessari per la compilazione di progetti nei limiti previsti per le forniture di servizi .
- f completamento di opere o impianti a seguito della risoluzione del contratto o in danno dell'appaltatore inadempiente quando vi è necessità ed urgenza di completare i lavori.

ART. 26 - Tipi di procedura negoziata

- 1 La procedura negoziata può espletarsi in forma concorrenziale o non concorrenziale.
- 2 Si procede in linea generale mediante procedure negoziate non concorrenziali allorché la prestazione idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione può essere resa soltanto da un soggetto determinato, nonché quando l'eccezionale urgenza sia motivatamente incompatibile, per motivi oggettivi, anche con il tempo necessario per l'esperimento della procedura concorrenziale.
- 3 Si ricorre altresì alla procedura negoziata non concorrenziale:
 - a per forniture e servizi nelle ipotesi previste dalle lettere b), c), e), f), g), e h) dell'articolo 25 paragrafo **A - Fornitura di beni e servizi** .
 - b nelle ipotesi specificatamente prevista al precedente articolo 25 paragrafo **B - Appalti di lavori**;
 - c *qualora il corrispettivo per beni e servizi sia inferiore a 25.000,00 Euro.*
- 4 Al di fuori delle ipotesi di cui ai commi precedenti si ricorre alla procedura negoziata concorrenziale.

ART. 27 - Forme della procedura negoziata

- 1 La procedura negoziata è caratterizzata dalla libertà delle forme che il Responsabile di area può scegliere in funzione della specificità dell'oggetto dell'appalto, della tipologia delle imprese interessate, dell'urgenza del lavoro, della fornitura o del servizio e di ogni altro elemento caratterizzante l'appalto.

ART. 28 - Invito alle procedure negoziate

- 1 L'invito a partecipare alle procedure negoziate concorrenziali può essere diramato con qualsiasi mezzo utile e dev'essere esteso ad *almeno tre imprese*, fatti salvi i limiti minimi diversi previsti dalla legge; ove sia obiettivamente difficile individuare un tale numero di imprese per tipo di lavori, di servizio o di fornitura deve essere dato atto e devono essere comunque invitate alla gara ufficiosa almeno due imprese.

ART. 29 - Utilizzazione delle procedure aperte

- 1 Al di fuori dei casi previsti dagli articoli precedenti, si provvede mediante procedure aperte che si svolgono previa pubblicazione del bando di gara.

ART. 30 - Utilizzazione delle procedure ristrette

- 1 Le procedure ristrette si svolgono previa pubblicazione del bando di gara e successiva scelta dei soggetti da invitare alla procedura.
- 2 La pubblicazione in apposito sito internet del Comune, una volta costituito, sostituirà ogni altra forma di pubblicazione non obbligatoria per legge.
- 3 La lettera d'invito viene redatta secondo le modalità di cui al successivo art. 33.

ART. 31 - Project Financing

- 1 Nel programma triennale vengono evidenziati gli interventi che l'Amministrazione intende realizzare ricorrendo al finanziamento di capitale privato maggioritario e tra questi quelli realizzabili attraverso l'istituto del Project Financing.
- 2 La proposta del promotore completa del progetto preliminare è inserita nell'elenco annuale dell'anno successivo a quello di presentazione della proposta da approvare unitamente al bilancio preventivo.

ART. 32 - Norme comuni alle procedure con bando

- 1 L'Amministrazione rende noto l'avvio della procedura di scelta del contraente mediante pubblicazione di apposito bando. Tutti i bandi e avvisi sono pubblicati in apposito sito internet del Comune.
- 2 Per le forniture di beni e servizi sotto soglia CE la pubblicità avviene, oltre a quanto previsto al comma 1, mediante pubblicazione all'albo pretorio.
- 3 Il bando è l'atto fondamentale che, in conformità ed in attuazione del provvedimento a contrattare, pone le regole di svolgimento della procedura. Il bando specifica gli elementi utili per l'individuazione del contenuto del contratto, stabilisce requisiti, modalità e tempi per la partecipazione alla procedura ed indica il responsabile del procedimento.
- 4 Qualora non sia prevista apposita Commissione, il Responsabile di area decide sull'ammissione ed esclusione delle imprese che hanno richiesto di essere invitate, sulla base di quanto disposto per legge e contenuto nel bando di gara. I relativi provvedimenti, debitamente motivati, sono adottati con determinazione contenente, altresì, il numero delle imprese da invitare ma senza l'allegazione del relativo elenco fino al momento dell'apertura della seduta di gara.

ART. 33 - Contenuto della lettera d'invito

- 1 Salvo quanto indicato di volta in volta ed oltre a quanto già indicato nel bando di gara, la lettera-invito contiene:
 - a il giorno, l'ora ed il luogo di svolgimento della gara;
 - b il sistema di gara;
 - c le modalità di formulazione e presentazione delle offerte; i documenti da allegare all'offerta;
 - d l'importo, le modalità di presentazione e la data di scadenza della cauzione provvisoria;
 - e il luogo in cui è possibile prendere visione del capitolato speciale di appalto e dei relativi elaborati.

ART. 34 - Modalità di presentazione delle offerte e documentazione

- 1 Le offerte dovranno essere presentate secondo le modalità indicate nel bando e nella lettera d'invito i quali indicheranno altresì gli elementi richiesti a pena di esclusione e quelli che potranno essere integrati.

ART. 35 - Procedure di aggiudicazione

- 1 La commissione di gara per la scelta del contraente per le forme dell'asta pubblica e della licitazione, e qualora il responsabile di area intenda avvalersene per la trattativa privata, è composta da:
 - a Responsabile di area dell'unità organizzativa interessata che ha indetto la gara, in qualità di Presidente;
 - b Responsabile del procedimento nell'ambito dell'unità organizzativa interessata, al quale sono affidate anche funzioni di verbalizzante;
 - c altro componente individuato dal Presidente;
- 2 In caso di assenza, impedimento dei componenti di cui alla lett. b) o c) il Presidente (o chi per esso) designa i sostituti.
- 3 E' ammessa la possibilità che le operazioni di gara si svolgano in fasi successive e separate ove si rendano necessarie complesse verifiche dei documenti presentati ovvero del contenuto delle offerte.
- 4 Le sedute di gara possono essere sospese ove ritenuto necessario dal Presidente, in particolare, per la valutazione dell'ammissibilità delle offerte.
- 5 Per gare relative a beni e servizi l'aggiudicazione può essere rinviata ad avvenuta acquisizione di tutti gli elementi di carattere tecnico o di quadri comparativi delle offerte riducibili ad un'attività

meramente istruttoria e preparatoria, comunque strumentale alla fase decisionale, e che sarà demandata all'ufficio incaricato del procedimento il quale potrà avvalersi anche di esperti.

- 6 Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida di ribasso.
- 7 La procedura di esclusione automatica non è applicabile qualora il numero delle offerte valide pervenute risulti inferiore a cinque.

ART. 36 - Commissioni di valutazione

- 1 Le Commissioni di appalto-concorso per gli appalti di lavori pubblici sono disciplinate per legge¹⁰.
- 2 Le Commissioni di appalto-concorso per gli appalti di beni e servizi sono presiedute dal Responsabile di area e composte da due o più esperti, non superiori a cinque, anche esterni, garantendo in ogni caso il numero dispari dei componenti, individuati dal Responsabile di area medesimo.
- 3 Analogamente si procede per la valutazione delle offerte economicamente più vantaggiose¹¹.
- 4 Le decisioni delle Commissioni vengono assunte con la presenza di tutti i componenti.
- 5 Le commissioni di gara sono responsabili delle procedure di appalto effettuate nell'ambito delle loro competenze, limitate alle fasi della gara. La commissione adempie alle funzioni attribuitele collegialmente, e alla presenza di tutti i componenti. In caso di dissenso in merito ai provvedimenti da adottare, le decisioni della commissione sono assunte a maggioranza dei voti; nel caso in cui non venga raggiunta la maggioranza, prevale il voto del Presidente.
- 6 Le sedute della commissione sono pubbliche, salvo quanto disposto dal bando di gara.
- 7 Nel caso in cui venga a mancare un componente, questo viene sostituito con le stesse modalità di nomina del sostituto.

ART. 37 - Aggiudicazione

- 1 Dell'espletamento della gara viene redatto apposito verbale che è immediatamente vincolante per l'aggiudicatario mentre diviene vincolante per l'Amministrazione al momento dell'adozione della determinazione di aggiudicazione che comunque va adottata entro i successivi trenta giorni.

ART. 38 - Stipulazione

- 1 Gli uffici interessati al procedimento trasmettono all'Ufficio Contratti la documentazione occorrente al fine della redazione dei relativi contratti da stipularsi nella forma dell'atto pubblico-amministrativo o mediante scrittura privata autenticata.
- 2 Il Segretario comunale può rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte, nonché autenticare scritture private o atti unilaterali nell'interesse dell'ente.
- 3 L'originale del contratto è depositato presso l'Ufficio Contratti e viene trasmesso in copia all'ufficio competente per materia, in relazione all'attività oggetto del contratto stesso, perché ne curi la gestione, nonché agli altri uffici e servizi comunque interessati.
- 4 Il Segretario comunale provvede, ove occorra, a mezzo dell'ufficio contratti, alla iscrizione dello stesso nel repertorio dei contratti, alla registrazione, trascrizione e voltura.
- 5 I contratti stipulati nelle forme di cui all'art. 9, comma 2 lett. a), b), c) e d) sono formati e depositati presso l'ufficio interessato al procedimento.

ART. 39 - Esecuzione del contratto

- 1 Non è consentito procedere a liquidazioni o disporre pagamenti senza la preventiva stipulazione del contratto nelle forme previste dal presente Regolamento, fatte salve le eccezioni di legge.
- 2 Dopo la stipula, la fase di esecuzione del contratto fa parte della gestione amministrativa pertanto è attribuita, in base alle vigenti disposizioni di legge, al Responsabile di area preposto all'Ufficio cui si riferisce il contratto stesso.

¹⁰ Art. 21, comma 4°, della legge 109/94;
Art. 92 del D.P.R. 554/99.

¹¹ Art. 91 del D.P.R. 554/99.

- 3 Le vigenti disposizioni di legge e di regolamento ed il capitolato speciale di appalto disciplinano nei modi, nei termini e forme le singole fasi (consegna, esecuzione, contabilità ed ogni altra fattispecie inerente la condotta dei lavori, delle forniture, del collaudo, ecc.) relative all'esecuzione dei contratti di opere pubbliche, forniture o servizi.
- 4 Qualora si verificassero inadempienze, il Responsabile di area competente adotta i provvedimenti conseguenti.
- 5 In caso di urgenza dettata dalla necessità che la fornitura di beni o di servizi avvenga nelle more della stipulazione del contratto, il Responsabile di area competente può disporre che l'esecuzione del contratto o di parte di esso avvenga sotto riserva di legge.

TITOLO 4°
ACQUISTO, ALIENAZIONE, LOCAZIONE E CONCESSIONE
DI BENI IMMOBILI

ART. 40 - Acquisto

- 1 All'acquisto di beni immobili si procede mediante procedura negoziata nei casi in cui la specificità dell'oggetto non consenta l'espletamento di una procedura aperta o ristretta o qualora l'importo stimato non sia superiore a 50.000,00.= Euro. E' comunque consentita la procedura negoziata concorrenziale, qualora l'importo stimato non sia superiore a 100.000,00.= Euro.
- 2 La proposta di vendita deve contenere l'attestazione da parte del proprietario della libertà del bene da qualsivoglia vincolo pregiudizievole, nonché della piena proprietà e disponibilità in capo al dante causa e contenere idonee garanzie al riguardo.
- 3 Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dall'ufficio tecnico comunale.
- 4 Ai fini di cui al comma 1 e avuto riguardo al disposto di cui al comma 2 l'organo competente può disporre l'acquisto di edifici e relative pertinenze in corso di costruzione; in tal caso è data la possibilità di anticipare, prima dall'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.
- 5 Il venditore è tenuto a prestare idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa per un importo pari almeno al doppio della somma anticipata, a garanzia della restituzione della stessa oltretutto delle esecuzioni delle opere, nonché del risarcimento del danno nell'ipotesi di mancato completamento o di vizi dell'opera, fatta salva comunque la prova di eventuali maggiori danni.
- 6 Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Responsabile di area che vi partecipa, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nel provvedimento autorizzativo ed a questo allegata in busta sigillata.

ART. 41 - Alienazione

- 1 Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
- 2 Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta, o dichiarata contestualmente, da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
- 3 L'Amministrazione procede all'alienazione di beni immobili sulla base di apposita perizia di stima giurata, mediante asta pubblica o, qualora ne sia adeguatamente motivata la convenienza e l'importo non sia superiore a 100.000,00.= Euro, con procedura negoziata.
- 4 Fermo restando il valore di stima, è consentito procedere con procedura negoziata non concorrenziale nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché il pubblico incanto sia andato deserto o, comunque, non sia stato possibile procedere in quella sede all'aggiudicazione;
 - b) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici;
 - c) quando i beni siano alienati ad Aziende Speciali, Società o Consorzi a prevalente partecipazione comunale, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - d) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto interessi esclusivamente soggetti determinati.

ART. 42 - Diritto di prelazione

- 1 Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.

- 2 Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
- 3 I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
- 4 L'offerta di cui al primo comma dovrà essere finalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto e delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa, nonché l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 gg. dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
- 5 L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire formalmente e unitamente alla prova della presentazione della cauzione pari all'1% del prezzo e comunque non superiore a 1.000,00 Euro.

ART. 43 - Fondi interclusi

- 1 Si procede alla vendita con procedura negoziata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
- 2 In tali fattispecie l'Amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene mediante procedura negoziata nei modi stabiliti dall'articolo precedente ovvero, qualora il fondo sia libero, con procedura negoziata concorrenziale a cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento ed ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
- 3 Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'ufficio tecnico comunale.

ART. 44 - Diritti dei confinanti

- 1 In ogni caso, anche qualora non sussista un diritto di prelazione previsto dalla normativa vigente, gli immobili, fondi o fabbricati, potranno essere alienati mediante procedura negoziata nel caso vi siano più proprietari confinanti.

ART. 45 - Termini per il contratto di compravendita

- 1 Il termine di tre mesi fissato per la stipula del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

ART. 46 - Revoca

- 1 Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione comunale la cauzione versata.

ART. 47 - Ripetizione dell'asta

- 1 Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica o di procedura negoziata abbia dato esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica con ribasso fino ad un massimo di un quinto del prezzo inizialmente fissato, subordinando l'aggiudicazione definitiva all'esercizio degli eventuali diritti di prelazione.

ART. 48 - Locazione da terzi di immobili non abitativi

- 1 Si possono condurre in locazione immobili necessari alle finalità del Comune tramite procedura negoziata, preferibilmente in forma concorrenziale.
- 2 Il canone del bene deve essere valutato nella sua congruità dall'ufficio tecnico comunale.

ART. 49 - Locazione di immobili non abitativi

- 1 La locazione di immobili del patrimonio disponibile del Comune ha luogo tramite asta pubblica o procedura negoziata concorrenziale, salvo che la specificità del contratto o il suo valore non giustifichino quella in forma non concorrenziale.

ART. 50 - Divieto di rinnovo tacito

- 1 E' espressamente escluso il rinnovo tacito.
- 2 Il contratto sarà rinegoziato con il conduttore, purché questo risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni stabilite dall'Amministrazione, la cui determinazione dovrà essere assunta prima della scadenza.

ART. 51 - Concessione di beni immobili

- 1 L'uso dei beni immobili facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile è da considerarsi eccezionale e non può avere durata perpetua.
- 2 Alle concessioni si applicano le disposizioni di cui all'art. 48 del presente regolamento.
- 3 In caso di cessione di azienda dovrà essere data preventiva comunicazione all'amministrazione comunale, la quale si riserva di valutare, ai fini della cessione del contratto di concessione in uso del bene immobile sede dell'Azienda, la sussistenza in capo al cessionario dei requisiti richiesti dall'Amministrazione.

ART. 52 - Particolare uso dei beni immobili

- 1 L'uso di beni immobili a titolo di locazione, concessione, comodato, da parte di Associazioni senza fini di lucro, può essere disciplinato in via generale da apposite disposizioni.

ART. 53 - Disposizioni finali e transitorie.

- 1 L'art. 22 del presente regolamento è applicabile solo dopo l'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità¹².

¹² D.P.R. 8/06/2001 n. 327.

I N D I C E

DISPOSIZIONI PRELIMINARI COMUNI

ART. 1 - Oggetto

ART. 2 - Principi

PRIMA PARTE - INCARICHI PER SERVIZI DI INGEGNERIA, ARCHITETTURA, URBANISTICA E TECNICO PROFESSIONALI.

TITOLO 1° - AFFIDAMENTO INCARICHI PROFESSIONALI

ART. 3 - Ambito di applicazione

ART. 4 - Commissione giudicatrice

ART. 5 - Forme di pubblicità

ART. 6 - Disciplinare di incarico

ART. 7 - Affidamento dell'incarico

SECONDA PARTE - CONTRATTI DI APPALTO DI LAVORI PUBBLICI -COMPRAVENDITA, CONCESSIONE E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI.

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 8 - Ambito di applicazione

ART. 9 - Forma dei contratti

ART. 10 - Divieto di cessione

ART. 11 - Durata e rinnovo

ART. 12 - Prezzi

ART. 13 - Variazioni in corso di esecuzione

ART. 14 - Cauzione provvisoria

ART. 15 - Cauzione definitiva

ART. 16 - Imposta di bollo, registrazione, trascrizione

ART. 17 - Spese contrattuali

ART. 18 - Contenuto del contratto

TITOLO 2° - LA PROGRAMMAZIONE DEI LAVORI PUBBLICI

ART. 19 - Principi

ART. 20 - Piani pluriennali e annuali dei Lavori Pubblici

ART. 21 - Livelli di progettazione

ART. 22 - Progettazione difforme dallo strumento urbanistico

TITOLO 3° - PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DI CONTRATTI

ART. 23 - La determina a contrattare e le fasi del procedimento

ART. 24 - Scelta del contraente

ART. 25 - Procedura negoziata

ART. 26 - Tipi di procedura negoziata

ART. 27 - Forme della procedura negoziata

ART. 28 - Invito alle procedure negoziate

ART. 29 - Utilizzazione delle procedure aperte

ART. 30 - Utilizzazione delle procedure ristrette

ART. 31 - Project Financing

ART. 32 - Norme comuni alle procedure con bando

ART. 33 - Contenuto della lettera d'invito

ART. 34 - Modalità di presentazione delle offerte e documentazione

ART. 35 - Procedure di aggiudicazione

ART. 36 - Commissioni di valutazione

ART. 37 - Aggiudicazione

ART. 38 - Stipulazione

ART. 39 - Esecuzione del contratto

TITOLO 4° - ACQUISTO, ALIENAZIONE, LOCAZIONE E CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI

- ART. 40 - Acquisto
- ART. 41 - Alienazione
- ART. 42 - Diritto di prelazione
- ART. 43 - Fondi interclusi
- ART. 44 - Diritti dei confinanti
- ART. 45 - Termini per il contratto di compravendita
- ART. 46 - Revoca
- ART. 57 - Ripetizione dell'asta
- ART. 48 - Locazione da terzi di immobili non abitativi
- ART. 49 - Locazione di immobili non abitativi
- ART. 50 - Divieto di rinnovo tacito
- ART. 51 - Concessione di beni immobili
- ART. 52 - Particolare uso dei beni immobili
- ART. 53 - Disposizioni finali e transitorie.