



COMUNE DI ROVIGO

REGOLAMENTO

PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I
POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE N. 89 DEL 07/05/2001**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente 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. 2 - 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. 14, 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 altre 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 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. 3 - 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 Dirigente competente può consentire alla cessione solo con provvedimento adeguatamente motivato in ordine all'opportunità di deroga nel caso concreto al generale divieto di cui al comma 1.

ART. 4 - 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 i tre mesi precedenti la 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. 5 - 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. 6 - Variazioni in corso di esecuzione

1. I contratti devono contenere una clausola che 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. 7 - 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 la 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. 8 - 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 le 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 Dirigente, previa le verifiche di rito.

4. L'esonero della 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 Dirigente 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. 9 - 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. 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. 10 - Spese contrattuali

1. 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.

2. 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.

3. Verrà effettuata debita rendicontazione delle spese sostenute.

ART. 11 - 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 Dirigente 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.

4. Qualora la natura dell'oggetto lo richieda, il contratto deve inoltre prevedere:

- a) modalità di controllo e di collaudo anche attraverso indicatori di qualità;
- b) facoltà di recesso, responsabilità ed ipotesi di risoluzione ed esecuzione in danno;
- c) eventuali sanzioni e penalità per inadempimento, ritardo nell'adempimento e inosservanza agli obblighi retributivi, contributivi e di sicurezza nei confronti dei lavoratori;
- d) cauzione definitiva, ove prevista nei documenti di gara;
- e) variazione della prestazione nei limiti di legge;
- f) proroga e/o rinnovo;
- g) revisione prezzi;
- h) anticipazioni nei casi consentiti dalla legge;
- i) eventuale clausola compromissoria;
- l) assicurazioni obbligatorie, antinfortunistiche ed assistenziali;
- m) elezione del domicilio;
- n) foro esclusivo di Rovigo.

5. 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 II

PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEI CONTRATTI

ART. 12 - Fasi del procedimento

1. Il procedimento dei contratti si svolge attraverso le fasi della preparazione, della conclusione e dell'esecuzione.
2. 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. 13 - 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 qualifica a seguito di pubblicazione di bando: licitazione privata, anche in forma semplificata, e appalto concorso;
- c) procedure negoziate in cui l'Amm.ne consulta le imprese di propria scelta, previo o meno esperimento di gara, nei limiti delle disposizioni di legge vigenti in materia.

2. Nello svolgimento dei lavori, provviste e servizi in economia, le modalità di scelta del contraente possono essere disciplinate da apposito regolamento.

ART. 14 - Procedura negoziata

Lett. A - fornitura di beni e di servizi;

1. E' sempre ammessa la procedura negoziata per gli appalti di servizi e forniture purché il corrispettivo non superi l'importo di 70.000 Euro, IVA esclusa, sulla base di una stima del Dirigente 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 preceduta da bando non abbia dato luogo ad aggiudicazione per mancanza di partecipanti ovvero a causa della presentazione di offerte non ritenute valide;

- b) quando la prestazione 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;
- 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 il limite di cui al comma 1, ovvero per la ripetizione di forniture e 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 di affidamento nelle ipotesi di cui al comma precedente devono adeguatamente precisare i motivi del ricorso alla procedura negoziata.

Lett. B - appalti di opere pubbliche;

1. Per gli appalti di opere pubbliche costituiscono comunque "speciali ed eccezionali circostanze" le ipotesi riconducibili a quelle di cui alle lettere e), f) e g), nonché l'ipotesi in cui per motivi sopraggiunti ed urgenti è opportuno affidare mediante procedura negoziata ad impresa, che ha installato un proprio cantiere, opere aggiuntive della stessa natura da eseguire sul posto dei lavori già appaltati.

ART. 15 - Tipi di procedura negoziata

1. La procedura negoziata può espletarsi in forma concorrenziale o non concorrenziale.
2. Si provvede 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 a procedura negoziata non concorrenziale:

a) nelle ipotesi previste dalle lettere b), c), e), f), g) e h) dell'articolo precedente, nonché nell'ipotesi specificatamente prevista all'articolo precedente per gli appalti di opere pubbliche;

b) qualora il corrispettivo non sia superiore a 10.000=Euro per beni e forniture e 20.000=Euro per opere pubbliche, oltre IVA.

4. Al di fuori delle ipotesi di cui ai commi precedenti si ricorre alla procedura negoziata concorrenziale.

ART. 16 - Forme della procedura negoziata

1. La procedura negoziata è caratterizzata dalla libertà delle forme che il Dirigente 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. 17 - Invito alle procedure negoziate

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

ART. 18 - 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. 19 - 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 sostituisce ogni altra forma di pubblicazione non obbligatoria per legge.

3. La lettera d'invito viene redatta secondo le modalità di cui al successivo art.22.

ART. 20 - Appalto concorso

1. Per opere, lavori, servizi o forniture di complessità e/o specialità del tutto particolari, ovvero quando appaia necessario avvalersi dell'apporto collaborativo dei privati per il suggerimento di soluzioni di carattere tecnico, scientifico, artistico, organizzativo od altro, il Comune può scegliere il contraente mediante appalto-concorso, fatte salve le eventuali autorizzazioni o i pareri richiesti dalla legge.

ART. 21 - 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 Dirigente 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. 22 - 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;

d) i documenti da allegare all'offerta;

e) l'importo, le modalità di presentazione e la data di scadenza della cauzione provvisoria;

f) il luogo in cui è possibile prendere visione del capitolato speciale di appalto e dei relativi elaborati.

ART. 23 - 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. 24 - Procedure di aggiudicazione

1. Qualora sia prevista apposita Commissione o il Dirigente intenda avvalersene, il seggio di gara è composto dallo stesso, con funzioni di Presidente, da due testimoni e da un segretario verbalizzante.

2. 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.

3. Le sedute di gara possono essere sospese ove ritenuto necessario dal Presidente, in particolare, per la valutazione dell'ammissibilità delle offerte.

4. Per gare relative a beni e servizi l'aggiudicazione può essere rinviata ad avvenuta acquisizione di tutti quegli elementi di carattere tecnico o di quadri comparativi delle offerte riconducibili ad un'attività meramente istruttoria o preparatoria, comunque strumentale alla fase decisionale, e che sarà demandata all'ufficio incaricato del procedimento il quale potrà avvalersi anche di esperti.

5. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida di ribasso.

ART. 25 - Composizione delle Commissioni di valutazione

1. Le Commissioni di appalto-concorso per gli appalti di lavori pubblici sono disciplinate per legge.

2. Le Commissioni di appalto-concorso per gli appalti di beni e servizi sono presiedute dal Dirigente responsabile del procedimento e composte da due o più esperti, anche esterni, garantendo in ogni caso il numero dispari dei componenti, individuati dal Dirigente medesimo.

3. Analogamente si procede per la valutazione delle offerte economicamente più vantaggiose.

4. Le decisioni delle Commissioni vengono assunte con la presenza di tutti i componenti.

5. Nel caso in cui venga a mancare un componente, questo viene sostituito con le stesse modalità di nomina del sostituto.

ART. 26 - 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. 27 - 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.2, comma 2 lett. a), b), c) e d) sono formati e depositati presso l'ufficio interessato al procedimento.

ART. 28 - 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 Dirigente preposto all'Ufficio cui si riferisce il contratto stesso.
3. Le vigenti disposizioni di legge e di regolamento ed il capitolato speciale di appalto disciplinano nei modi, 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 Dirigente 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 Dirigente competente può disporre che l'esecuzione del contratto o di parte di esso avvenga sotto riserva di legge.

TITOLO III

ACQUISTO, ALIENAZIONE, LOCAZIONE E CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI

ART. 29 - 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 70.000= Euro. E' comunque consentita la procedura negoziale concorrenziale, qualora l'importo stimato non sia superiore a 150.000= 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 facoltà di anticipare, prima dell'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 dell'esecuzione 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 Dirigente 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. 30 - 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, mediante asta pubblica o, qualora ne sia adeguatamente motivata la convenienza e l'importo non sia superiore a 150.000=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. 31 - Diritti 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 formalizzata 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 2 milioni.

ART. 32 - 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. 33 - 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. 34 - 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. 35 - 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. 36 - 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 il ribasso fino ad un massimo di un quinto sul prezzo inizialmente fissato, subordinando l'aggiudicazione definitiva all'esercizio degli eventuali diritti di prelazione.

ART. 37 - Locazione da terzi di immobili non abitativi

1. Si possono acquisire 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. 38 - 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

giustificino quella in forma non concorrenziale.

ART. 39 - 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. 40 - 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. 38 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. 41 - Particolare uso dei beni immobili

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

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

ART. 42 - Aggiornamento dei limiti di valore

1. I limiti di valore monetario indicati nel presente Regolamento potranno essere aggiornati con cadenza biennale, anche in relazione alle variazioni dei prezzi di mercato, mediante adozione di apposito provvedimento da parte dell'organo competente.

ART. 43 - Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si fa rinvio alla normativa Vigente in materia ed agli altri specifici regolamenti del Comune.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Ambito di applicazione
Art. 2	Forma dei contratti
Art. 3	Divieto di cessione
Art. 4	Durata e rinnovo
Art. 5	Prezzi
Art. 6	Variazioni in corso di esecuzione
Art. 7	Cauzione provvisoria
Art. 8	Cauzione definitiva
Art. 9	Imposta di bollo, registrazione e trascrizione
Art.10	Spese contrattuali
Art.11	Contenuto del contratto

TITOLO II

PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEI CONTRATTI

Art.12	Fasi del procedimento
Art.13	Scelta del contraente
Art.14	Procedura negoziata
Art.15	Tipi di procedura negoziata
Art.16	Forme della procedura negoziata
Art.17	Invito alle procedure negoziate
Art.18	Utilizzazione delle procedure aperte
Art.19	Utilizzazione delle procedure ristrette
Art.20	Appalto concorso

Art.21	Norme comuni alle procedure con bando
Art.22	Contenuto della lettera-invito
Art.23	Modalità di presentazione delle offerte e documentazione
Art.24	Procedure di aggiudicazione
Art.25	Composizione delle Commissioni di valutazione
Art.26	Aggiudicazione
Art.27	Stipulazione
Art.28	Esecuzione del contratto

TITOLO III

ACQUISTO, ALIENAZIONE, LOCAZIONE E CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI

Art.29	Acquisto
Art.30	Alienazione
Art.31	Diritti di prelazione
Art.32	Fondi interclusi
Art.33	Diritti di confinanti
Art.34	Termini contratto di compravendita
Art.35	Revoca
Art.36	Ripetizione dell'asta
Art.37	Locazione da terzi di immobili non abitativi
Art.38	Locazione di immobili non abitativi
Art.39	Divieto di rinnovo tacito
Art.40	Concessione di beni immobili
Art.41	Particolare uso dei beni immobili

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art.42 Aggiornamento dei limiti di valore

Art.43 Norme di rinvio