

COMUNE DI GALLIERA

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DI CONTRATTI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

INDICE

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

- ART.1 Oggetto e principi
- ART.2 Competenze
- ART.3 Valore dell'appalto e della concessione

TITOLO II – PROCEDURE DI AFFIDAMENTO

Capo I – Disposizioni preliminari

- ART.4 Trasparenza
- ART.5 Utilizzo degli strumenti telematici
- ART.6 Obbligo di programmazione
- ART.7 Responsabile Unico del Procedimento
- ART.8 Determinazione a contrarre

Capo II – Affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria

- ART.9 Individuazione della tipologia di procedura
- ART.10 Criteri di aggiudicazione
- ART.11 Modalità di svolgimento delle procedure negoziate
- ART.12 Modalità di costituzione e gestione dell'elenco degli operatori economici
- ART.13 Principio di rotazione. Deroghe
- ART. 14 Ricorso agli strumenti elettronici di acquisto

Capo III – Affidamento di lavori, servizi e forniture di importo pari o superiore alle soglie di rilevanza comunitaria

- ART.15 Procedure e criteri di aggiudicazione

TITOLO III–PROCEDURE DI GARA

- ART. 16 Redazione e pubblicazione dei bandi di gara
- ART. 17 Termini per la presentazione delle offerte
- ART. 18 Seggio di gara e Commissione giudicatrice
- ART. 19 Svolgimento delle sedute di gara
- ART. 20 Valutazione delle offerte
- ART. 21 Aggiudicazione e acquisizione dell'efficacia

TITOLO IV - IL CONTRATTO

ART. 22	Termini per la stipula del contratto
ART. 23	Forma dei contratti
ART. 24	Condizioni generali del contratto e repertorio dei contratti
ART. 25	Oneri contrattuali
ART. 26	Originale e copie
ART. 27	Esecuzione del contratto
ART. 28	Rinnovo e proroga
ART. 29	Responsabilità

TITOLO V – DISPOSIZIONI DI CHIUSURA

ART. 30	Disposizioni finali
ART. 31	Disposizioni implementative

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

ART.1

Oggetto e principi

1. Il presente regolamento, nel rispetto dei principi della Costituzione della Repubblica, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (d'ora innanzi, Codice), del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 per le parti non abrogate, dello Statuto, nonché in conformità ai principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato italiano e dell'Unione europea, disciplina l'attività negoziale dell'Unione Reno Galliera e dei Comuni aderenti relativa alla stipulazione di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. Con la denominazione di "Ente" ci si riferisce all'Ente che utilizzi il regolamento, sia esso Unione o Comune aderente.
2. Il presente regolamento si conforma altresì alle disposizioni di legge che enunciano principi espressamente qualificati come limite inderogabile all'esercizio della potestà regolamentare e statutaria.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme vigenti che disciplinano l'affidamento dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:
 - a) i consorzi, le convenzioni, gli accordi di programma e di cooperazione fra Enti di cui agli articoli 30, 31 e 34 del TUEL n. 267/2000 ed alle disposizioni statutarie;
 - b) gli atti e i contratti di liberalità e le convenzioni ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 117/2017;
 - c) gli accordi di cui agli artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990.
5. Ai contratti esclusi dall'ambito di applicazione del Codice si applicano le pertinenti disposizioni del Codice medesimo.

ART.2

Competenze

1. Non costituisce oggetto del presente regolamento la ripartizione delle competenze tra Unione e Comuni aderenti, già definita con la "Convenzione per la costituzione della Centrale Unica di Committenza ed il conferimento all'Unione delle attività e funzioni di competenza" (Rep. N. 20 del 9 dicembre 2013).
2. Le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore a euro 40.000 sono interamente gestite dai singoli Servizi dell'Ente, in relazione alla propria sfera di competenza. Per le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture, comprese le procedure da svolgere sul mercato elettronico (Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) o il Sistema Acquisti Telematici della Regione Emilia-Romagna (SATER), di importo pari o superiore a euro 40.000, i Servizi si avvalgono della Centrale Unica di Committenza dell'Unione (d'ora innanzi, CUC), nei seguenti termini:
 - il Servizio competente trasmette alla CUC la documentazione di gara, unitamente alla determinazione a contrarre;
 - la CUC predispone il bando di gara o la lettera di invito e avvia la selezione pubblica;

- la CUC cura la procedura sino al momento dell'acquisizione di efficacia del provvedimento di aggiudicazione;
 - il Servizio competente stipula il contratto con l'aggiudicatario e ne segue l'esecuzione.
3. Nell'arco temporale considerato dal D.L 77/2021, fino al 30/6/2023, in luogo del comma 2 si applica il presente comma, in base al quale le procedure di affidamento di lavori di importo inferiore a euro 150.000, nonché le procedure di affidamento di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a euro 139.000 sono gestite direttamente dai singoli Servizi dell'Ente , in relazione alla propria sfera di competenza; le procedure di affidamento di lavori di importo pari o superiore a euro 150.000, nonché le procedure di affidamento di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo pari o superiore a euro 139.000 sono gestite dalla CUC, nei termini indicati al comma 2.

ART.3

Valore dell'appalto e della concessione

1. Per determinare la procedura di affidamento da utilizzare e le competenze dei Servizi dell'Ente ai sensi del precedente art. 2, si applica il valore massimo stimato dell'appalto o della concessione, ai sensi, rispettivamente, degli art. 35 e 167 del Codice.
2. Con riferimento agli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture, il calcolo del valore stimato è basato sull'importo totale pagabile, al netto dell'IVA, valutato dall'amministrazione aggiudicatrice. Il calcolo tiene conto dell'importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara.
3. Un contratto non può essere frazionato allo scopo di evitare l'applicazione delle norme del Codice tranne nel caso in cui ragioni oggettive lo giustifichino.

TITOLO II – PROCEDURE DI AFFIDAMENTO

Capo I – Disposizioni preliminari

ART. 4

Trasparenza

1. L'Unione assicura il rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza provvedendo alla pubblicazione di dati e documenti prescritta dalla normativa vigente e, in particolare, dalle disposizioni del Codice, dalla legge 6 novembre 2012, n. 190, dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e dalla delibera ANAC n. 1310 del 28 dicembre 2016 "Prime linee guida recanti indicazioni sull'attuazione degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni contenute nel d.lgs. 33/2013 come modificato dal d.lgs. 97/2016" ovvero delle successive delibere riguardanti l'argomento.
2. Ai sensi dell'art. 42 del .Lgs 50/2016: *“ le stazioni appaltanti prevedono misure adeguate per contrastare le frodi e la corruzione nonché per individuare, prevenire e risolvere in modo efficace ogni ipotesi di conflitto di interesse nello svolgimento delle procedure di*

aggiudicazione degli appalti e delle concessioni, in modo da evitare qualsiasi distorsione della concorrenza e garantire la parità di trattamento di tutti gli operatori economici”.

3. Le stazioni appaltanti si obbligano a rispettare le disposizioni relative alla comunicazione degli interessi finanziari e conflitti di interesse di cui all'art. 6 del Codice di comportamento, nonché le ulteriori prescrizioni relative all'obbligo di astensione di cui all'art 7, e all'adozione delle misure necessarie per la prevenzione della corruzione di cui all'art. 8 del citato codice.
4. Nel rispetto di quanto stabilito all'art. 1, comma 42, lettera l) della legge anticorruzione 190/2012 che ha previsto all'art. 53 del D.lgs n.165/2001, al comma 16 ter: *“ I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri”.*

ART. 5

Utilizzo degli strumenti telematici

1. Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni inerenti le procedure di affidamento dei contratti pubblici sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici, in conformità a quanto previsto agli artt. 40 e 52 del Codice.
2. L'Unione si dota, a tal fine, di una piattaforma di *e-procurement* che garantisca elevati standard di sicurezza per la protezione delle informazioni e la segretezza delle operazioni di gara.

ART. 6

Obbligo di programmazione

1. L'Ente adotta il programma biennale degli acquisti di beni e servizi e il programma triennale dei lavori pubblici, nonché i relativi aggiornamenti annuali. I programmi sono approvati nel rispetto dei documenti programmatici e in coerenza con il bilancio, nonché secondo le norme che disciplinano la programmazione economico-finanziaria dell'Ente.
2. L'approvvigionamento di beni e servizi di importo pari o superiore a 40.000 euro IVA esclusa si svolge, ai sensi dell'art. 21, comma 6 del Codice, sulla base del programma biennale e dei relativi aggiornamenti annuali. L'affidamento di lavori pubblici di importo pari o superiore a 100.000 euro IVA esclusa si svolge, ai sensi dell'art. 21, comma 3 del Codice, sulla base del programma triennale e dei relativi aggiornamenti annuali.

ART. 7

Responsabile Unico del Procedimento

1. Per ogni singola procedura per l'affidamento di un appalto o di una concessione, l'Ente, con atto formale del Dirigente o del Responsabile del Servizio, individua un Responsabile unico del procedimento (d'ora innanzi, RUP) per le fasi della programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione.

2. Il RUP è individuato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 1, del Codice, tra i dipendenti di ruolo addetti all'unità organizzativa inquadrati come dirigenti o dipendenti con funzioni direttive o, in caso di carenza in organico della suddetta unità organizzativa, tra i dipendenti in servizio con analoghe caratteristiche.
3. In mancanza dello specifico atto di cui al comma 1, l'incarico di RUP si intende conferito al Responsabile del Servizio nelle cui attribuzioni rientra la materia oggetto del contratto. Qualora l'oggetto del contratto interessi più Servizi, il RUP viene individuato nel Responsabile del Servizio che ha il maggior budget oggetto dell'appalto.

ART. 8

Determinazione a contrarre

1. Prima dell'avvio delle procedure di affidamento di contratti pubblici, il Responsabile del Servizio nelle cui attribuzioni rientra la materia oggetto del contratto provvede ad adottare la determinazione a contrarre ex art. 192 del d.lgs. n. 267/2000, indicando almeno:
 - a) l'interesse pubblico che con il contratto si intende perseguire;
 - b) le caratteristiche delle opere, dei beni, dei servizi che si intendono acquistare;
 - c) l'importo massimo stimato dell'affidamento e la relativa copertura contabile;
 - d) la procedura che si intende seguire e le ragioni che ne stanno alla base;
 - e) le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne stanno alla base;
 - f) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali.
2. La determinazione approva il capitolato speciale e relativi allegati, nei quali sono predeterminati in modo esauriente le caratteristiche qualitative, le condizioni e gli obblighi connessi alle prestazioni.
3. La stazione appaltante, ove proceda ad affidamento diretto, adotta la determinazione a contrarre che contenga almeno l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti, l'impegno della spesa.

Capo II – Affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria

ART. 9

Individuazione della tipologia di procedura

1. L'affidamento di lavori, servizi e forniture di valore inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, ferma restando la possibilità di ricorso alle procedure ordinarie, viene effettuato con le seguenti modalità:

A) LAVORI

- di importo inferiore a 40.000 euro: mediante affidamento diretto, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici, ovvero in amministrazione diretta;
- di importo pari o superiore a 40.000 euro ed inferiore a 150.000 euro: mediante affidamento diretto previa valutazione di tre preventivi, ove esistenti, ovvero in amministrazione diretta, fatto salvo l'acquisto e il noleggio di mezzi per i quali si applica l'affidamento diretto di cui sopra;

- di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 350.000 euro: mediante procedura negoziata ex art. 63 del Codice, previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- di importo pari o superiori a 350.000 euro e inferiore a un milione di euro: mediante procedura negoziata ex art. 63 del Codice, previa consultazione, ove esistenti, di almeno quindici operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- di importo pari o superiore a un milione di euro e fino alle soglie di rilevanza comunitaria: mediante procedura aperta ex art. 60 del Codice.

B) SERVIZI E FORNITURE

- di importo inferiore a 40.000 euro: mediante affidamento diretto, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;
- di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria: mediante affidamento diretto, previa consultazione di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti.

C) SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

- di importo inferiore a 40.000 euro: mediante affidamento diretto;
- di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 100.000 euro: mediante procedura negoziata con consultazione di almeno cinque operatori, se sussistono in tale numero aspiranti idonei, nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti;
- di importo pari o superiore a cento mila euro ed inferiori alle soglie di rilievo comunitario: mediante procedura aperta o ristretta (il Codice scrive secondo le modalità di cui alla Parte II, Titoli III e IV).

D) BENI E SERVIZI INFORMATICI

In relazione all'acquisto di beni e di servizi informatici, l'Unione si attiene agli obblighi previsti dall'articolo 1, commi 512-516 della legge n. 208/2015; qualora ricorrano le condizioni previste dal comma 516 della stessa legge, l'acquisto in deroga all'approvvigionamento presso Consip S.p.A. o presso Intercent-ER è autorizzato con la procedura definita dalla stessa disposizione e deve essere effettuato mediante ricorso agli strumenti telematici di negoziazione messi a disposizione da Consip Spa o da Intercent-ER. In ogni caso, per l'approvvigionamento di beni e servizi informatici, l'Unione si attiene alle Linee guida di cui alla determinazione AGID n. 220/2020.

2. **Qualora** la determinazione a contrarre sia adottata dal **1 Giugno 2021 e fino al 30 Giugno 2023**, in deroga a quanto stabilito al comma 1 (di cui sopra riportato all'art. 9 punto 1) della Legge 14 Giugno 2019 n. 55, e all'art. 1 della Legge 11 settembre 2020, n. 120, si applicano le procedure di affidamento di cui all'art.1 del D.L. n.77/2021 (Decreto Semplificazioni bis), in relazione ai contratti pubblici sotto soglia, ossia:

A) LAVORI

- di importo inferiore a 150.000 euro: mediante affidamento diretto, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici, ovvero in amministrazione diretta;
- di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a un milione di euro: mediante procedura negoziata ex art. 63 del Codice, previa consultazione, ove esistenti, di almeno cinque operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti (che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate), individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;

- di importo pari o superiori a un milione di euro e fino alla soglia comunitaria: mediante procedura negoziata ex art. 63 del Codice, previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti (che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate), individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;

B) SERVIZI E FORNITURE

- di importo inferiore a 139.000 euro: mediante affidamento diretto, anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;
- di importo pari o superiore a 139.000 euro e fino alla soglia di rilevanza comunitaria: mediante procedura negoziata, previa consultazione di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti (che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate).

C) SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

- di importo inferiore a 139.000 euro: mediante affidamento diretto;
- di importo pari o superiore a 139.000 euro e inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria: mediante procedura negoziata con consultazione di almeno cinque operatori, se sussistono in tale numero aspiranti idonei, nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti (che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate);

3. Le variazioni normative relative agli importi (di cui al comma 2), verranno applicate senza alcuna modifica al presente regolamento.

ART. 10 Criteri

1. Salvo quanto stabilito all'art. 95, comma 3 del Codice , i contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria sono aggiudicati con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa oppure con il criterio **di aggiudicazione** del minor prezzo, secondo una valutazione discrezionale dell'Amministrazione.

ART. 11

Modalità di svolgimento delle procedure negoziate

1. Nell'individuare gli operatori economici da invitare alle consultazioni per l'affidamento di servizi, forniture e lavori, mediante procedure negoziate, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, del Codice, l'Unione si avvale di appositi elenchi, di cui al successivo art. 12, ovvero, laddove i servizi, le forniture o i lavori non fossero ivi presenti, di elenchi di enti sovraordinati, quali, ad esempio, l'elenco di merito della Regione Emilia-Romagna per i lavori.
2. Qualora non siano disponibili elenchi di fornitori con le caratteristiche adeguate all'approvvigionamento necessario, l'Unione può avviare indagini di mercato con le modalità previste dai commi seguenti.
3. Le indagini di mercato sono svolte, in ossequio ai principi di adeguatezza e proporzionalità, individuando un numero ristretto di operatori economici, nel rispetto della quota minima stabilita dalle norme in vigore, mediante la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente di un

avviso contenente: il valore dell'affidamento, gli elementi essenziali del contratto, i requisiti di idoneità professionale, i requisiti minimi di capacità economica/finanziaria e le capacità tecniche e professionali richieste ai fini della partecipazione, il numero minimo ed eventualmente massimo di operatori che saranno invitati alla procedura, le modalità per comunicare con la stazione appaltante, nonché il criterio o i criteri che saranno utilizzati per individuare gli operatori da invitare, mediante scelta tra quelli che hanno rappresentato il proprio interesse.

4. Nel caso in cui non sia possibile procedere alla selezione degli operatori economici da invitare sulla base dei requisiti posseduti, la stazione appaltante procede al sorteggio, a condizione che ciò sia stato debitamente pubblicizzato nell'avviso di indagine esplorativa. In tale ipotesi, la stazione appaltante rende tempestivamente noto, con adeguati strumenti di pubblicità, la data e il luogo di espletamento del sorteggio, adottando gli opportuni accorgimenti affinché i nominativi degli operatori economici selezionati tramite sorteggio non vengano resi noti, né siano accessibili, prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.
5. I risultati dell'indagine di mercato sono riportati in un verbale, che deve essere pubblicato nella sezione del sito web dell'Ente dedicata alle procedure di gara.

ART. 12

Modalità di costituzione e gestione dell'elenco degli operatori economici

1. L'Unione istituisce uno o più elenchi di operatori economici per la qualificazione di fornitori di beni e servizi, nonché di esecutori di lavori pubblici, cui affidare prestazioni in base alle procedure disciplinate dall'articolo 36 e dall'articolo 37 del Codice.
2. L'elenco è ripartito in sezioni corrispondenti alle diverse categorie di operatori economici idonei alla realizzazione dei lavori, alla fornitura dei beni ed alla prestazione di servizi per tipologie rispondenti alle esigenze operative dell'Amministrazione.
3. Gli operatori economici interessati all'inserimento nell'elenco devono presentare apposita domanda, compilando il form online messo a disposizione sul sito dell'Unione, precisando le tipologie di prestazione per le quali chiedono di essere iscritti. Per ottenere l'iscrizione, gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale (assenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del Codice e assenza del divieto di contrarre di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001) e di quelli relativi alla tipologia di prestazione resa; requisiti che dovranno essere attestati mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 all'atto dell'iscrizione, compilando il suddetto form online messo a disposizione sul sito dell'Unione.
4. L'operatore economico è tenuto a informare tempestivamente la stazione appaltante rispetto alle eventuali variazioni intervenute nel possesso dei requisiti secondo le modalità fissate dalla stessa. L'operatore economico può richiedere la propria cancellazione dall'elenco utilizzando l'apposita sezione del formonline di cui al comma precedente.
5. L'ordine di inserimento degli operatori economici nell'elenco è determinato dall'ordine cronologico di acquisizione delle richieste.
6. L'Unione provvede all'aggiornamento dell'elenco con cadenza almeno mensile, sulla base delle richieste di iscrizione nel frattempo pervenute e vagliate positivamente.
7. La cancellazione dall'elenco può essere disposta dall'Unione nei seguenti casi:

- qualora venga accertata la posizione di negligenza dell'impresa o malafede in sede di svolgimento di prestazioni contrattuali;
 - quando ricorra, per l'impresa, l'applicazione della normativa antimafia;
 - qualora per l'impresa intervengano uno o più motivi ostativi tra quelli previsti dall'articolo 80 del Codice;
 - grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stessa o che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale.
8. Possono essere del pari esclusi quegli operatori economici che non presentano offerte a seguito di tre inviti nel biennio.
9. Sulle autodichiarazioni rese dagli operatori economici iscritti negli elenchi dei fornitori dell'Unione Reno Galliera, la Centrale Unica di Committenza effettuerà controlli a campione ai sensi dell'art. 71 comma 1 del D.P.R. n.445/2000, nella misura del 5% sul totale degli iscritti da effettuarsi in ciascun anno solare.

ART. 13

Principio di rotazione. Derghe

1. L'Ente si attiene al principio di rotazione degli affidamenti e degli inviti, con riferimento all'affidamento immediatamente precedente a quello di cui si tratti, nei casi in cui i due affidamenti, quello precedente e quello attuale, abbiano ad oggetto una commessa rientrante nello stesso settore merceologico, ovvero nella stessa categoria di opere, ovvero ancora nello stesso settore di servizi.
2. Il principio di rotazione comporta, di norma, il divieto di invito a procedure dirette all'assegnazione di un appalto nei confronti del contraente uscente e dell'operatore economico invitato e non affidatario nel precedente affidamento. L'affidamento o il reinvito al contraente uscente richiedono, pertanto, un onere motivazionale più stringente, cui la stazione appaltante assolve considerando la particolare struttura del mercato e la riscontrata effettiva assenza di alternative, il grado di soddisfazione maturato a conclusione del precedente rapporto contrattuale (esecuzione a regola d'arte e qualità della prestazione, nel rispetto dei tempi e dei costi pattuiti), la competitività del prezzo offerto rispetto alla media dei prezzi praticati nel settore di mercato di riferimento, l'aspettativa, desunta da precedenti rapporti contrattuali o da altre ragionevoli circostanze, circa l'affidabilità dell'operatore economico e l'idoneità a fornire prestazioni coerenti con il livello economico e qualitativo atteso, e un'i importo significativamente superiore rispetto a quello dell'affidamento precedente.
3. Negli affidamenti di importo inferiore a 5.000 euro, è consentito derogare al divieto di cui al precedente comma 2, con scelta, sinteticamente motivata, contenuta nella determinazione a contrarre.
4. Il principio di rotazione non opera laddove il contratto da affidare abbia oggetto distinto o importo significativamente superiore rispetto al contratto precedente.
5. In caso di indagini di mercato o consultazione di elenchi, la rotazione non si applica laddove il nuovo affidamento avvenga tramite procedure nelle quali la stazione appaltante non operi alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici tra cui effettuare la selezione.

ART. 14

Ricorso agli strumenti elettronici di acquisto

1. Per l'acquisizione di servizi e forniture di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino alle soglie di rilevanza comunitaria, fermo quanto prescritto dal precedente art. 9, l'Ente aderisce alle convenzioni stipulate da Consip S.p.A. o dall'Agenzia regionale Intercent-ER ovvero ricorre al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) o al Sistema Acquisti Telematici della Regione Emilia-Romagna (SATER).
2. Qualora i beni o i servizi di cui l'Ente necessita non siano disponibili in convenzione e la categoria merceologica cui appartengono non sia attiva né in MEPA né in SATER, l'Ente prescinde dall'utilizzo degli strumenti elettronici in questione.
3. Qualora i beni o i servizi di cui l'Ente necessita, pur presenti nelle convenzioni o nei mercati elettronici di cui al comma 1, siano radicalmente difforni rispetto alle proprie esigenze e alle specifiche tecniche o prestazionali corrispondenti al proprio fabbisogno, l'Ente ha facoltà di acquisirli al di fuori degli strumenti elettronici in questione.
4. La competenza sulle procedure di affidamento da svolgere sul mercato elettronico è definita dall'art. 2 del presente regolamento.

Capo III – Affidamento di lavori, servizi e forniture di importo pari o superiore alle soglie di rilevanza comunitaria

ART. 15

Procedure e criteri di aggiudicazione

1. Per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo pari o superiore alle soglie di rilevanza comunitaria, l'Unione-Ente ricorre alle procedure ordinarie, interamente gestite con sistemi telematici nel rispetto delle disposizioni del Codice.
2. Per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo pari o superiore alle soglie di rilevanza comunitaria, fatte salve le disposizioni legislative, regolamentari o amministrative relative al prezzo di determinate forniture o alla remunerazione di servizi specifici, l'Unione procede all'aggiudicazione degli appalti e all'affidamento dei concorsi di progettazione e dei concorsi di idee sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo o sulla base dell'elemento prezzo o del costo. Può essere utilizzato il criterio del minor prezzo solo per i servizi e le forniture con caratteristiche standardizzate o le cui condizioni sono definite dal mercato, fatta eccezione per i servizi ad alta intensità di manodopera.

TITOLO III - PROCEDURE DI GARA

ART. 16

Redazione e pubblicazione dei bandi di gara

1. Le procedure di selezione dei contraenti, ad eccezione dei casi indicati dalle norme del Codice, sono indette mediante bandi di gara, redatti sulla base dei bandi-tipo adottati dall'ANAC, ove esistenti. Nella determinazione a contrarre la stazione appaltante motiva espressamente in ordine alle deroghe al bando-tipo.
2. I bandi di gara e gli avvisi di preinformazione, così come gli avvisi relativi agli appalti aggiudicati, sono pubblicati conformemente alle disposizioni dell'art. 72 del Codice.
3. Le spese sostenute dall'Ente per la pubblicazione obbligatoria degli avvisi e dei bandi di gara sono rimborsate dall'aggiudicatario entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

ART. 17

Termini per la presentazione delle offerte

1. I termini per la ricezione delle offerte e delle domande di partecipazione sono fissati tenendo conto della complessità della prestazione oggetto del contratto e del tempo necessario per una predisposizione accurata e consapevole delle offerte da parte degli operatori economici. In ogni caso non possono essere previsti termini inferiori a 15 giorni liberi, salva motivata urgenza dovuta a cause non imputabili alla stazione appaltante.

ART. 18

Seggio di gara e Commissione giudicatrice

1. Nel caso in cui l'aggiudicazione del contratto avvenga sulla base del criterio del minor prezzo, la verifica della completezza e della correttezza della documentazione amministrativa dei concorrenti e la valutazione delle offerte è affidata direttamente al RUP.
2. Nel caso in cui l'aggiudicazione del contratto avvenga sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la verifica della completezza e della correttezza della documentazione amministrativa dei concorrenti è affidata al RUP, mentre la valutazione delle offerte è rimessa ad una Commissione giudicatrice, nominata ai sensi degli art. 77 e 216, comma 12, del Codice. Il numero di commissari è di regola pari a 3, salvo situazioni di particolare complessità nei quali può essere elevato a 5.
3. Fino all'adozione della disciplina in materia di iscrizione all'Albo di cui all'art. 78 del Codice, la Commissione giudicatrice è composta di preferenza da dipendenti dell'Unione o dei Comuni aderenti all'Unione, nonché degli Enti convenzionati con essa. L'incarico di commissario interno va espletato in orario di servizio e per lo stesso, in base al principio di onnicomprensività della retribuzione, non è dovuto alcun compenso.
4. Nella nomina dei componenti delle Commissioni giudicatrici, l'Unione assicura il rispetto delle cause di incompatibilità e di astensione di cui alle norme nazionali ed eurounitarie. A tal fine, i componenti della Commissione giudicatrice e del seggio di gara, prima dell'adozione del provvedimento di nomina, rilasciano apposita dichiarazione di insussistenza delle cause di incompatibilità e/o di conflitto di interesse.
5. La stazione appaltante pubblica tempestivamente, comunque prima dell'insediamento della commissione, sul profilo del committente, la composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti.

ART. 19
Svolgimento delle sedute di gara

1. Le sedute di gara, sia pubbliche che riservate, si svolgono in modalità telematica con la presenza dei membri della commissione “da remoto”.
2. I rappresentanti degli operatori economici partecipanti alla gara, o loro delegati, possono intervenire in modalità virtuale durante le sedute pubbliche, nelle modalità previste dal portale in uso presso la stazione appaltante o la Centrale Unica di Committenza.
3. Dei lavori del seggio di gara o della commissione giudicatrice viene redatto processo verbale sottoscritto da tutti i componenti. La verbalizzazione può essere svolta da un componente della Commissione o da un segretario appositamente nominato.

ART. 20
Valutazione delle offerte

1. Nel caso in cui l'aggiudicazione del contratto avvenga sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ed una o più offerte appaiano anormalmente basse, la commissione giudicatrice avvisa il RUP, il quale svolge il relativo procedimento di verifica. Il RUP può comunque avvalersi del supporto della commissione giudicatrice.
2. Nel caso in cui l'aggiudicazione del contratto avvenga sulla base del minor prezzo, la verifica di congruità delle offerte è rimessa direttamente al RUP, il quale può, in ragione della particolare complessità delle valutazioni o della specificità delle competenze richieste, avvalersi di una commissione nominata *ad hoc*.
3. Al termine delle operazioni di valutazione delle offerte, sulla base dei punteggi complessivamente raggiunti da ciascun concorrente, il RUP o la commissione giudicatrice redige il verbale finale contenente la graduatoria.

ART. 21
Aggiudicazione e acquisizione dell'efficacia

1. Il RUP, direttamente o dopo aver acquisito la graduatoria dalla commissione giudicatrice, adotta la determinazione di aggiudicazione dell'appalto e ne dispone la comunicazione all'aggiudicatario, al concorrente che segue nella graduatoria, a tutti gli offerenti che hanno presentato un'offerta ammessa in gara, a coloro la cui candidatura o offerta siano state escluse se hanno proposto impugnazione avverso l'esclusione o sono in termini per presentare impugnazione, nonché a coloro che hanno impugnato il bando o la lettera di invito, se tali impugnazioni non siano state respinte con pronuncia giurisdizionale definitiva. La comunicazione va effettuata entro cinque giorni dalla determinazione di aggiudicazione.
2. I termini massimi per l'individuazione definitiva del contraente sono individuati agli art. 1 e 2 dalla L. 120/2020, e prorogati dal D.L. 77/2021 qualora la determinazione a contrarre sia adottata entro il 30 giugno 2023; tali termini sono di due mesi per l'affidamento diretto, quattro mesi per le procedure negoziate di cui all' art. 36 comma 2 lettera b), e sei mesi per le procedure ordinarie, decorrono dall'adozione della determinazione a contrarre da parte del Responsabile del Servizio competente.

3. Dopo l'adozione del provvedimento di aggiudicazione la stazione appaltante procede, senza indugio, alla verifica dell'effettiva sussistenza dei requisiti auto dichiarati dall'aggiudicatario, mediante controlli di ordine generale e speciale, nonché, ove previsto dalla normativa vigente, all'acquisizione di comunicazione o di informazione prefettizia ai fini antimafia.
4. Al positivo compimento della fase di verifica e controllo, l'aggiudicazione definitiva acquista efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 7 del Codice.

TITOLO IV - IL CONTRATTO

ART. 22

Termini per la stipula del contratto

1. Il contratto non può essere stipulato prima di trentacinque giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione, salvo quanto stabilito all'art. 32, comma 10 del Codice.
2. Divenuta efficace l'aggiudicazione, e fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti, la stipulazione del contratto di appalto o di concessione deve avere luogo entro i successivi sessanta giorni, salvo diverso termine previsto nel bando o nell'invito ad offrire, ovvero l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, purché comunque giustificata dall'interesse alla sollecita esecuzione del contratto. La mancata stipulazione del contratto nel termine previsto deve essere motivata con specifico riferimento all'interesse della stazione appaltante. La mancata sollecita esecuzione del contratto viene valutata ai fini della responsabilità erariale e disciplinare del dirigente preposto.
3. Qualora senza giustificato motivo l'aggiudicatario non si presenti alla stipulazione nel termine stabilito, egli decade dall'aggiudicazione, salva e impregiudicata l'azione di danno da parte dell'Ente ed il contestuale incameramento della cauzione provvisoria, se prevista.

ART. 23

Forma dei contratti

1. I contratti sono stipulati in una delle seguenti forme:
 - per atto pubblico informatico, ovvero in modalità elettronica, con intervento del Notaio;
 - per atto pubblico - amministrativo con intervento del Segretario dell'Ente, in modalità elettronica;
 - per mezzo scrittura privata autenticata;
 - a mezzo di scrittura privata;
2. Salvo quanto prescritto da specifiche norme di legge che dispongano espressamente in modo diverso, i contratti derivanti da procedura aperta vengono stipulati per atto pubblico con intervento del Segretario dell'Ente, ovvero con sottoscrizione autenticata; gli altri contratti sono stipulati in forma di scrittura privata non autenticata anche mediante scambio di corrispondenza secondo gli usi del commercio, con strumenti informatici e telematici.

3. E' in ogni caso facoltà del Responsabile del Settore di prevedere, nella determinazione a contrattare, la stipulazione del contratto in forma pubblica amministrativa, in ragione della particolare natura dell'appalto o della concessione.
4. Gli atti aggiuntivi, integrativi o modificativi devono avere la stessa forma degli atti principali cui accedono.
5. Le concessioni cimiteriali, le concessioni d'uso nonché i contratti di comodato relativi al patrimonio immobiliare comunale sono stipulati nella forma della scrittura privata dal Responsabile del Settore interessato; se soggetti a registrazione, o in caso d'uso o in base a prescrizioni normative, tali atti saranno registrati a cura dello stesso Responsabile competente.
6. I contratti di locazione, attivi e passivi, sono di norma stipulati per scrittura privata, dal Responsabile del Servizio interessato alla locazione stessa e registrati secondo le modalità e le prescrizioni di legge a cura del suddetto Responsabile.

ART. 24

Condizioni generali del contratto e repertorio dei contratti

1. Il contratto deve contenere le condizioni previste nella determinazione a contrarre, nel capitolato e nell'offerta presentata dall'aggiudicatario.
2. Il Responsabile 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. Sono elementi essenziali del contratto:
 - a) individuazione dei contraenti;
 - b) oggetto del contratto;
 - c) luogo, termini e modalità di esecuzione delle prestazioni;
 - d) importo contrattuale;
 - e) modalità e tempi di pagamento;
 - f) durata del contratto;
 - g) spese contrattuali e oneri fiscali;
 - h) rispetto delle norme di cui alla Legge n. 68/1999;
 - i) tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 Legge 136/2010);
 - j) obblighi retributivi, contributivi e di sicurezza nei confronti dei lavoratori ed in tema di assunzioni obbligatorie.
 - k) altri obblighi contrattuali previsti dall'art 53 comma 3 ex Dl 165/2001 53 del D.lgs n.165/2001, al comma 16 ter: *“ I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri”*.
4. Sono parte integrante del contratto e devono essere in esso richiamati:
 - a) il capitolato generale, se menzionato nel bando o nell'invito;
 - b) il capitolato speciale;
 - c) gli elaborati grafici progettuali e le relazioni;
 - d) l'elenco dei prezzi unitari;
 - e) i piani di sicurezza previsti dall'articolo 131 del codice dei contratti;
 - f) il cronoprogramma;
 - g) le polizze di garanzia.

Tali documenti possono anche non essere materialmente allegati, purché conservati dalla stazione appaltante e controfirmati dai contraenti.

5. 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;
 - d) regolamentazione subappalto;
 - e) cauzione definitiva, ove prevista nei documenti di gara;
 - f) aumento o diminuzione della prestazione nei limiti indicati dal Regolamento;
 - g) rinnovo;
 - h) revisione prezzi;
 - i) anticipazioni nei casi consentiti dalla legge;
 - j) eventuale clausola compromissoria;
 - k) assicurazioni obbligatorie, antinfortunistiche ed assistenziali;
 - l) elezione del domicilio;
 - m) foro competente;
 - n) nei contratti le cui condizioni generali sono predisposte dall'Ente, specifica approvazione per iscritto da parte del contraente, delle clausole indicate nel secondo comma dell'articolo 1341 del Codice Civile, salvo che la loro presenza non derivi da prescrizioni di legge, di regolamento generale o locale o di capitolato generale;
 - o) disciplina della riservatezza nel trattamento dei dati personali.
6. L'Ente può stipulare contratti per adesione a norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la gestione ordinaria.
7. A cura del Segretario dell'Ente è tenuto un registro-repertorio, sul quale debbono essere annotati giorno per giorno, in ordine progressivo, tutti i contratti, rogati in forma pubblica amministrativa ovvero stipulati per scrittura privata autenticata. A cura dell'Ufficio Segreteria è tenuto un registro/repertorio delle scritture private non autenticate.

ART. 25

Oneri contrattuali

1. Ai contratti stipulati dall'Ente in forma pubblica amministrativa o con scrittura privata autenticata, vengono applicati i diritti di segreteria con le modalità previste dalla legge. Tali diritti sono posti a carico della parte che sostiene le spese contrattuali.
2. Tutte le spese contrattuali sono a carico del privato contraente, salvo quelle per le quali la legge non dispongano diversamente.

ART. 26

Originale e copie

1. Tutti i contratti sono formati in unico originale per gli atti dell'Amministrazione.
2. Alla parte contraente privata è rilasciata copia del contratto con gli eventuali estremi di repertoriazione e registrazione.

ART. 27
Esecuzione del contratto

1. L'esecuzione del contratto può avere inizio solo dopo che lo stesso è divenuto efficace, salvo che, in casi di urgenza, la stazione appaltante ne chieda l'esecuzione anticipata, nei modi e alle condizioni previste all'art. 32, comma 8 del Codice.
2. Il contratto sottoscritto dalle parti è pienamente efficace e viene eseguito dal contraente sotto il controllo del RUP o del Direttore dell'esecuzione, ove soggetti diversi. Il RUP o il Direttore dell'esecuzione dovrà verificare e accertare l'integrale esecuzione dei contratti, ordinare e rifiutare merci, prodotti o servizi, verificare la buona qualità dei prodotti e la loro rispondenza alle caratteristiche indicate nell'offerta, la regolare esecuzione delle prestazioni e la puntuale e tempestiva osservanza da parte dei contraenti di tutte le clausole e prescrizioni dedotte in contratto. Per l'adempimento di dette incombenze si avvarrà del personale del Servizio interessato.
3. Nell'esecuzione dei contratti, in mancanza di un atto formale, non possono essere apportate per nessuna ragione variazioni quantitative o qualitative rispetto a quanto è stato stipulato.

ART. 28
Rinnovo e proroga

1. I contratti hanno termini e durata certi. È nulla la clausola che dispone il rinnovo tacito del contratto.
2. Il rinnovo espresso dei contratti pubblici è consentito nei limiti e con le modalità previsti dal Codice. Della facoltà di rinnovo deve essere dato atto nel bando, che dovrà porre a base di gara l'importo complessivo, compreso quello dell'eventuale rinnovo dell'appalto da aggiudicare. Il rinnovo del contratto può essere utilizzato per una sola volta e deve avere la stessa forma del contratto originario.
3. Per i contratti ad esecuzione continuata, con congruo anticipo rispetto alla scadenza, il responsabile del Servizio competente predispone gli atti di gara e dà impulso alla procedura di individuazione del nuovo contraente.
4. Nell'eventualità in cui la procedura di individuazione del contraente di cui al precedente comma 3 si protragga oltre i termini previsti, il contratto può essere prorogato, prima della scadenza, solo se l'opzione di proroga era stata prevista nel bando o nella lettera di invito e solo per il periodo necessario al perfezionamento della procedura di selezione pubblica.

ART. 29
Responsabilità

1. Ai sensi dell'art. 1 della Legge 120/2020 così come prorogato dal D.L. 77/2021: *“Il mancato rispetto dei termini, la mancata tempestiva stipulazione del contratto e il tardivo avvio dell'esecuzione dello stesso possono essere valutati ai fini della responsabilità del responsabile unico del procedimento per danno erariale e, qualora imputabili all'operatore economico, costituiscono causa di esclusione dell'operatore dalla procedura o di risoluzione*

del contratto per inadempimento che viene senza indugio dichiarata dalla stazione appaltante e opera di diritto”.

TITOLO V – DISPOSIZIONI DI CHIUSURA

ART. 30 Disposizioni finali

1. Le disposizioni del presente regolamento eventualmente in contrasto con la normativa sopravvenuta saranno disapplicate anche nelle more del suo formale adeguamento, salva l'applicazione dell'eventuale disciplina transitoria disposta per legge e, comunque, del principio del *tempusregitactum*.
2. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogato il precedente “Regolamento per l'acquisizione di beni, servizi e lavori di valore inferiore alle soglie comunitarie, in attuazione del codice dei contratti pubblici”, approvato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 22 del 28 giugno 2017.

ART. 31 Disposizioni implementative

1. Il presente Regolamento è pubblicato sul sito una volta approvato dall'Organo consiliare ed entra immediatamente in vigore, salvo che per determinate procedure debba essere esperita medio tempore la proroga tecnica, nelle more della definizione dell'indetta gara.
 2. Il presente Regolamento è menzionato nella determinazione che approva il bando o la lettera d'invito.
-

REGOLAMENTO DEI CONTRATTI DEL COMUNE DI GALLIERA

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2012 – PARTE VIGENTE

ALIENAZIONI E ACQUISTI DI BENI IMMOBILI

ART. 51

Alienazioni immobiliari

1. La presente Sezione disciplina ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.

ART. 52

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, accessione e altre cause;
 - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

ART. 53

Acquisti di immobili

Partecipazione del Comune ad un'asta – Diritti di prelazione

1. La proposta di vendita all'Ente da parte del proprietario deve contenere l'attestazione della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie.
2. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione. In tal caso il Comune ad intervenuta stipula del contratto, ha facoltà di anticipare,

prima della ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

3. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o di vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.
4. Qualora il Comune partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Responsabile delegato alla partecipazione determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato in apposita delibera della Giunta.
5. I diritti di prelazione spettanti al Comune su beni immobili o beni culturali di cui al DPR 42/04 sono esercitati dal Consiglio Comunale.

ART. 54

Programma di Vendita

Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo, il Consiglio dell'Ente approva il **Piano delle Alienazioni**, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il l'Ente intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42 - comma 2 lettera l) - del D.Lgs. n. 267/2000, è approvato annualmente, come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
5. Il Consiglio dell'Ente può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

ART. 55

Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Settore Tecnico o dell' Ufficio Tecnico Erariale o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare :
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima **maggiorato dei costi sostenuti** dall'Ente per le spese tecniche e di pubblicità.

ART. 56

Beni vincolati e vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 57

Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) trattativa privata diretta;
 - d) permuta.

ART. 58

Asta pubblica - Offerte

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c)

del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del presente regolamento.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
3. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.
5. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
6. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.
7. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidamente obbligato con l'aggiudicatario.
8. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
9. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 59 **Aste Deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione ha facoltà di indirne una o più successive con progressive riduzioni sul valore di perizia, ciascuna delle quali non potrà eccedere il 10% del valore di stima, ed in ogni caso non oltre il 20% del valore di stima.
2. Nel caso in cui, nei 20 giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto andato deserto. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

3. Dopo la seconda asta andata deserta l'Amministrazione nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 60

Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 61

Trattativa Privata preceduta da gara Ufficiosa

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:
 - alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € **50.000,00**) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente.
3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato come sopra determinato posto a base delle offerte da presentare.
4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico.
5. La valutazione delle offerte verrà effettuata dal Responsabile del Settore competente che potrà avvalersi di apposita commissione.

6. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 62

Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:
 - a) in caso di aste andate deserte;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - c) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - d) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - e) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90% del totale e le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10% e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota pari o inferiore al 10% l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.
 - f) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 63

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

3. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima.

ART.64 Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere pubblicati:
 - a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo **di euro 1.000.000,00**: in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale;
 - b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a **euro 1.000.000,00** : in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune;
3. Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere pubblicati:
 - in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta.
5. L'avviso d'asta si pubblica almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto. Quando l'interesse dell'Ente lo richieda è facoltà di ridurre questo termine fino a cinque giorni indicando nella relativa determinazione le ragioni della riduzione.

ART. 65 Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, presiede alla procedura pubblica di gara, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.
2. Nel computo dei termini per l'emanazione del bando di gara, il Responsabile del Procedimento terrà conto dei tempi di eventuali frazionamenti catastali.

ART. 66 Locazione e Affitto di Beni Immobili

1. I contratti relativi alla assunzione o concessione in locazione/affitto di beni immobili, sulla base di quanto definito in sede di Piano esecutivo di gestione, vengono di norma conclusi a seguito di trattativa diretta con obbligo di adeguata motivazione in ordine alle finalità del contratto, alla scelta del contraente, alla valutazione di congruità del prezzo e al rispetto di eventuali norme applicabili a particolari categorie di soggetti ovvero in merito alla determinazione dei canoni .

2. Per i contratti attivi dovranno di norma essere previste adeguate forme di pubblicità preventiva; potrà altresì essere prevista la scelta del contraente mediante gara pubblica qualora ritenuta più opportuna e conveniente per l'Amministrazione in relazione al valore del contratto. Per contratti attivi a favore di soggetti pubblici si applicano le disposizioni previste dal Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici a soggetti pubblici e privati.
3. Ferma restando la garanzia di convenienza economica del contratto, per i contratti attivi è ammessa la trattativa diretta e l'eventuale riduzione del canone stimato qualora il conduttore sia un soggetto pubblico o privato che persegua statutariamente finalità di interesse generale senza fine di lucro.
4. Restano applicabili le disposizioni speciali per la concessione (in uso gratuito) di beni immobili previste dal Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici a soggetti pubblici e privati, nonché dai provvedimenti per la concessione in uso delle sale.