

REGOLAMENTO

PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

- Art.1 - Oggetto del regolamento
- Art.2 - Principi
- Art.3 - Fasi del procedimento
- Art.4 - Forma dei contratti
- Art.5 - Contenuto dei contratti
- Art.6 - Ufficiale rogante e repertorio dei contratti
- Art.7 - Rappresentanza dell'amministrazione
- Art.8 - Diritti di segreteria e spese contrattuali
- Art.9 - Determinazione a contrattare.
- Art.10 - Disposizioni generali sui contratti
- Art 11 - Cauzione
- Art.12 - Capitolati
- Art.13 - Esecuzione del contratto
- Art.14 - Pagamenti
- Art.15 - Risoluzione dei contratti
- Art.16 - Convenzioni con i soggetti del terzo settore
- Art.17 - Convenzioni con associazioni di volontariato

TITOLO II – APPALTI DI LAVORI, FORNITURE E SERVIZI

SEZIONE I – NORME GENERALI

- Art.18 - Procedure di scelta del contraente
- Art.19 - Criteri generali di aggiudicazione
- Art.20 - Bando di gara
- Art.21 - Pubblicità
- Art.22 - Appalto concorso.
- Art.23 - Modalità di presentazione delle offerte.
- Art.24 - Accesso alle informazioni
- Art.25 - Commissione di gara
- Art.26 - Espletamento della gara pubblica
- Art.27 - Offerte uguali
- Art.28 - Unica offerta
- Art.29 - Offerte di ribasso anomale
- Art.30 - Verbale di gara
- Art.31 - Aggiudicazione provvisoria – Controllo - Aggiudicazione definitiva
- Art.32 - Trattativa privata
- Art.33 - Procedimento per la trattativa privata
- Art.34 - Svolgimento della gara ufficiosa

Art.35 - Decadenza dall'aggiudicazione

SEZIONE II – LAVORI

Art.36 - Normativa applicabile

SEZIONE III - LAVORI IN ECONOMIA

Art.37 - Tipologie di lavori eseguibili in economia

Art.38 - Sistemi di esecuzione

Art.39 - Lavori a cottimo

SEZIONE IV - SERVIZI E FORNITURE

Art.40 - Normativa applicabile agli appalti di servizi

Art.41 - Normativa applicabile agli appalti di forniture

Art.42 - Procedura per gli acquisti attraverso procedure telematiche di acquisto

SEZIONE V - SERVIZI E FORNITURE IN ECONOMIA

Art.43 - Ambito di applicazione.

TITOLO III – INCARICHI PROFESSIONALI

Art.44 - Incarichi al personale dipendente

Art.45 - Ammissibilità degli incarichi

Art.46 - Scelta del professionista

Art.47 - Incompatibilità

Art.48 - Modalità di svolgimento degli incarichi esterni

Art.49 - Incarichi di progettazione e servizi concernenti prestazioni professionali di importo superiore alla soglia comunitaria

TITOLO IV – CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI

SEZIONE I – VENDITE

Art.50 - Programmazione alienazioni

Art.51 - Stime

Art.52 - Forme di gara

Art.53 - Pubblicità

Art.54 - Bando

Art.55 - Offerte

Art.56 - Svolgimento della gara

Art.57 - Verbale

Art.58 - Aggiudicazione

Art.59 - Trattativa privata

Art.60 - Contratto

Art.61 - Prezzo

SEZIONE II LOCAZIONI E CONCESSIONI DI IMMOBILI

Art.62 - Locazione e concessione di immobili

TITOLO V

NORME FINALI

- Art.63 - Dirigente/responsabile del servizio**
- Art.64 - Importi**
- Art.65 - Abrogazione di norme**
- Art.66 - Entrata in vigore**

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento si applica ai contratti di qualsiasi specie, natura e forma di cui il Comune è parte.

Art. 2 - Principi

1. L'attività contrattuale dell'ente si ispira ai principi fondamentali di buon andamento e di imparzialità previsti dall'articolo 97, 1 comma, della Costituzione, persegue i fini determinati dalla legge ed è retta dai criteri di economicità, efficacia e pubblicità; a tal fine l'amministrazione sceglie, tra gli strumenti ammessi dall'ordinamento, quello più idoneo per perseguire nel modo migliore gli obiettivi dell'ente.
2. L'attività negoziale del Comune si uniforma ai principi generali delle leggi, ai principi del diritto civile ed alle norme europee.
3. Per instaurare rapporti negoziali debbono essere utilizzati i sistemi di scelta del contraente che consentano la comparazione delle offerte ai fini della ricerca delle condizioni più convenienti e la partecipazione in posizione di parità nella fase pre-contrattuale dei soggetti concorrenti.
4. Qualora il principio della concorrenzialità pregiudichi l'economicità e l'efficacia dell'azione e il perseguimento degli obiettivi dell'Ente, i dirigenti competenti, con atto adeguatamente motivato, potranno avvalersi di procedure di scelta del contraente diverse da quelle previste dalla legge, nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente regolamento.
5. In ogni caso, i contratti potranno essere stipulati solo quando vi sia la relativa copertura finanziaria.
6. E' garantita adeguata pubblicità alle procedure di scelta dell'aggiudicatario, anche mediante la rete civica del Comune.

Art. 3 - Fasi del procedimento

1. Il procedimento amministrativo di formazione del contratto si articola, di norma, nelle seguenti fasi:
 - istruttoria e decisione sulle modalità di scelta del contraente;
 - scelta del contraente e aggiudicazione provvisoria;
 - aggiudicazione definitiva
 - stipulazione del contratto

- esecuzione del contratto

Art. 4 – Forma dei contratti

1. I contratti devono rivestire la forma scritta e possono essere conclusi mediante:
 - atto in forma pubblica amministrativa rogato dal Segretario generale;;
 - scrittura privata autenticata dal Segretario Generale;
 - atto rogato o autenticato da un Notaio appositamente incaricato;
 - Scrittura privata non autenticata con o senza l'assistenza e collaborazione del Segretario Generale;
 - scambio di corrispondenza ovvero sottoscrizione della determinazione.
2. Ove una diversa forma non sia prescritta dalla legge:
 - a) i contratti di valore inferiore a 5.000 euro possono essere stipulati con scambio di corrispondenza ovvero sottoscrizione di determina;
 - b) i contratti di valore superiore a 100.000 euro devono essere stipulati in forma di atto pubblico.
3. Il privato contraente può fare richiesta di rogito tramite notaio, assumendosene gli oneri.

Art. 5- Contenuto dei contratti

1. Il contratto deve contenere le condizioni previste nella determinazione a contrattare, nell'eventuale capitolato d'oneri o disciplinare, nell'eventuale verbale di aggiudicazione e nell'offerta presentata dall'aggiudicatario.
2. Gli elementi del contratto sono:
 - a) individuazione dei contraenti;
 - b) oggetto del contratto;
 - c) luogo, termini e modalità di esecuzione delle prestazioni;
 - d) importo del contratto;
 - e) durata del contratto;
 - f) termine entro il quale deve essere adempiuta la prestazione oggetto del contratto e i presupposti per la concessione di proroghe;
 - g) i casi e i modi nei quali può essere disposta la sospensione totale o parziale dell'esecuzione;
 - h) le responsabilità e gli obblighi dell'appaltatore per i difetti di costruzione;
 - i) i tempi e le modalità per la liquidazione e il pagamento, salvo quanto disposto nel successivo art. 14.

Art. 6 - Ufficiale rogante e repertorio dei contratti

1. Il Segretario Generale o chi legalmente lo sostituisce, nella qualità di ufficiale rogante osserva, in quanto compatibili, le norme che disciplinano l'attività notarile.
2. L'ufficiale rogante conserva sotto la sua personale responsabilità il repertorio e gli originali dei contratti in ordine progressivo di repertorio.

Art. 7 – Rappresentanza dell'amministrazione

1. La rappresentanza dell'amministrazione spetta al dirigente competente, salvo quanto eventualmente stabilito nel regolamento di organizzazione.

Art. 8 – Diritti di segreteria e spese contrattuali

1. Tutti i contratti stipulati dal Comune sono assoggettati al pagamento dei diritti di segreteria.
2. Non sono soggetti al pagamento di tali diritti i contratti conclusi mediante scambio di corrispondenza o sottoscrizione di determina.
3. Le spese contrattuali (ivi compresi i diritti di segreteria e le relative imposte) sono poste a carico del contraente, salvo che la legge o la determinazione dispongano diversamente.
4. Le spese contrattuali sono versate dal contraente prima della stipulazione del contratto.
5. Per i contratti di particolare valore l'ammontare dei diritti viene determinato con atto del Segretario, quando vi sia motivo di discostarsi dagli importi stabiliti nella tabella per loro inadeguatezza.
6. Il riparto dell'ammontare dei diritti di segreteria sarà effettuato mensilmente, nelle misure di legge, a cura dell'ufficio economato previa comunicazione del Segretario Generale.

Art. 9 – Determinazione a contrarre.

1. L'amministrazione esprime la volontà di procedere alla conclusione di un contratto con determinazione del dirigente competente.
2. Nella determinazione a contrattare sono contenuti gli elementi indicati nell'art.192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e quelli ritenuti necessari o opportuni nel singolo caso.

Art. 10 - Disposizioni generali sui contratti

1. Nei contratti di durata devono essere specificati i termini iniziale e finale e non può essere inserita la clausola del tacito rinnovo, fatta eccezione per le locazioni di immobili.

2. Tutti i contratti ad esecuzione periodica o continuativa debbono recare una clausola di revisione periodica del prezzo. La revisione viene operata sulla base di un'istruttoria condotta dai responsabili dei servizi interessati, anche sulla base delle rilevazioni ISTAT.
3. Le condizioni e le clausole contenute nel capitolato speciale d'appalto, nel bando di gara o comunque riportate nel contratto, qualora ricorrano le condizioni previste dall'articolo 1341, comma 2, del codice civile, devono essere specificamente approvate dal contraente.
4. Il contraente non può operare compensazioni tra debiti e crediti nei confronti del Comune.
5. La cessione del credito, la cessione del contratto e il subcontratto, ammissibili nei casi previsti dalla legge, sono sottoposti, ove la legge diversamente non disponga, al preventivo espresso consenso da parte dell'amministrazione. Il Dirigente competente, dopo aver effettuato il controllo di legittimità e di merito e comunque entro trenta giorni dall'istanza della parte, provvede con determinazione ad autorizzare la cessione del credito, la cessione del contratto o il subcontratto. Se il suddetto termine trascorre senza che nessun provvedimento sia emesso, l'autorizzazione si intende negata.

Art. 11 - Cauzione

1. Il contraente è tenuto a prestare cauzione per l'inadempimento, idonea e corrispondente al contenuto delle obbligazioni contenute nel contratto, mediante deposito di una somma di denaro o titoli di Stato o garantiti dallo Stato, ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.
2. Il contratto di garanzia dovrà contenere le seguenti clausole:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la clausola che il mancato pagamento dei premi o delle somme dovute a titolo di commissione non può essere opposto all'Ente;
 - la clausola che il pagamento avverrà entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta scritta dell'amministrazione;
 - la clausola che il foro competente per tutte le controversie con l'amministrazione comunale è quello di Arezzo;
3. La misura della cauzione deve essere prevista nella determinazione a contrattare ovvero nel capitolato speciale d'appalto. Per gli appalti di forniture e di servizi la misura della cauzione definitiva non può essere comunque inferiore al cinque per cento dell'importo netto d'appalto.
4. Qualora la particolare natura del contratto o le qualità del contraente rendano superflua la garanzia, è facoltà del dirigente esonerare il contraente stesso dalla presentazione della medesima, salvo che la legge disponga diversamente.

5. I soggetti che intendano partecipare alle gare devono versare un deposito cauzionale provvisorio nella misura del due per cento dell'importo a base d'asta, salvo che la legge o il presente regolamento prevedano un importo superiore.
6. Se il deposito cauzionale provvisorio viene prestato mediante fideiussione bancaria o assicurativa, tale fideiussione dovrà avere una efficacia di centottanta giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta e sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva alle imprese non risultate aggiudicatarie.

Art. 12 - Capitolati

1. I capitolati di appalto possono essere adottati, qualora lo si ritenga opportuno, anche al di fuori delle ipotesi previste dalla legge e dal presente regolamento.
2. I capitolati possono essere generali, cioè relativi ad una determinata specie di contratto, ovvero speciali, cioè relativi al singolo contratto che si pone in essere. Essi sono di norma composti da una parte giuridico-amministrativa, in cui si individuano gli elementi essenziali del contratto e le modalità delle prestazioni, ed una parte contenente la descrizione tecnica delle singole prestazioni dedotte nel contratto.
3. I capitolati sono approvati con determinazione del dirigente.

Art. 13 – Esecuzione del contratto

1. Il dirigente che ha stipulato il contratto, oppure altro soggetto a ciò tenuto in base all'organizzazione dell'ufficio, è responsabile della corretta esecuzione del contratto; egli è tenuto alla vigilanza sul regolare adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte e a mettere in atto le misure conseguenti.

Art. 14 - Pagamenti

1. Per le forniture ed i servizi, i pagamenti sono disposti entro novanta (90) giorni dalla data del collaudo o dell'attestazione di regolare esecuzione ovvero, se successiva, dalla data di ricevimento delle fatture o delle notule professionali. Per motivi particolari, motivando adeguatamente, può essere possibile convenire termini diversi di pagamento.
2. Qualora per motivi dipendenti dalla normativa relativa al patto di stabilità, alla legislazione in materia di contabilità pubblica ovvero alla situazione di cassa del Comune, non sia possibile provvedere al pagamento nei termini di cui al comma precedente, questo sarà comunque disposto appena possibile una volta cessate le cause ostative, salvo decreto sindacale a fronte di pubblico interesse.

3. Ogni responsabilità nel ritardo derivante dalle cause di cui al comma precedente sarà posta a carico dell'ente, senza addebito al funzionario responsabile della esecuzione del contratto o del pagamento.
4. Per i pagamenti relativi agli appalti di lavori pubblici, si applicano gli articoli 29 e 30 del capitolato generale di appalto dei lavori pubblici, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 19 aprile 2000, n. 145; trovano applicazione i commi 3 e 4 del presente articolo.

Art. 15 - Risoluzione dei contratti

1. In caso di inadempimento degli obblighi contrattuali da parte dell'altro contraente, il Comune ha la facoltà di risolvere il contratto. In questo caso esso è tenuto al pagamento delle prestazioni eseguite ai prezzi di contratto.
2. Resta fermo il diritto al risarcimento del danno derivante dall'inadempimento e il diritto al rimborso dei maggiori costi derivanti dall'esecuzione d'ufficio; l'importo relativo determinato dal dirigente competente può essere dedotto dalla somma dovuta ai sensi del comma 1.

Art. 16 - Convenzioni con i soggetti appartenenti al terzo settore

1. Il Comune, nei limiti previsti dalla legge, può affidare i servizi sociali ed educativi di cui alla legge 8 novembre 2000, n. 328, ai soggetti previsti dall'art. 5 della legge stessa sulla base degli indirizzi previsti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 30 marzo 2001.
2. I principi guida dell'affidamento di servizi sociali ai soggetti del "terzo settore" sono:
 - a) l'accreditamento, ai sensi dell'art. 11 della legge 8 novembre 2000, n. 328;
 - b) l'offerta economicamente più vantaggiosa, nell'ambito dei criteri stabiliti dall'art. 4 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 30 marzo 2001.
3. Il Comune può affidare, con convenzione, lo svolgimento di servizi diversi da quelli socio-sanitari ed educativi (attività agricole, industriali, commerciali), il cui importo sia inferiore a quelli stabiliti dalle direttive comunitarie in materia di appalti pubblici, alle cooperative sociali di cui all'art. 1, comma 1, lettera b) della legge 8 novembre 1991, n. 381, purché tali convenzioni siano finalizzate a creare opportunità di lavoro per le persone svantaggiate di cui all'art. 4, comma 1, della legge precitata.
4. In caso di appalti di servizi diversi da quelli socio-sanitari ed educativi di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, trova applicazione l'art. 5, comma 4, della legge 8 novembre 1991, n. 381.

Art. 17 - Convenzioni con associazioni di volontariato

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legge e dal presente regolamento, il Comune può stipulare convenzioni con le organizzazioni di volontariato, iscritte nell'apposito registro regionale da almeno sei mesi ed operanti da almeno un anno, per lo svolgimento di attività nelle seguenti aree:
 - a) socio-assistenziale;
 - b) protezione civile;
 - c) tutela e promozione dei diritti;
 - d) promozione della cultura ed educazione permanente;
 - e) tutela e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
 - f) promozione dell'attività sportiva.
2. Lo svolgimento delle attività di cui sopra non può essere in alcun modo retribuito, né dal Comune, né dai beneficiari. E' ammissibile unicamente il rimborso delle spese effettivamente sostenute per l'attività prestata entro i limiti e secondo i criteri stabiliti nella convenzione.
3. Le convenzioni, oltre a quanto previsto nel precedente comma, devono contenere:
 - a) l'individuazione della tipologia di utenza, delle prestazioni da erogare e delle modalità di erogazione;
 - b) il contenuto e le modalità di intervento dei volontari;
 - c) l'eventuale assegnazione in uso all'organizzazione di volontariato di attrezzature e di strutture;
 - d) la durata della convenzione;
 - e) le modalità di coordinamento tra volontari e operatori dei servizi pubblici;
 - f) l'obbligo a carico dell'organizzazione stipulante di copertura assicurativa a favore del personale dipendente e/o volontario, e per i danni eventualmente cagionati a terzi durante l'espletamento dell'attività oggetto della convenzione;
 - g) le modalità di verifica delle prestazioni e di controllo della loro qualità;
 - h) le modalità di risoluzione del rapporto.

TITOLO II – APPALTI DI LAVORI, FORNITURE E SERVIZI

SEZIONE I – NORME GENERALI

Art. 18 - Procedure di scelta del contraente

1. Per la scelta del contraente il Comune si avvale:

- a) della procedura aperta (pubblico incanto: sistema di gara che consente a tutti coloro che sono in possesso dei requisiti previsti dal bando di gara di presentare la loro offerta);
 - b) delle procedure ristrette (licitazione privata e appalto concorso: sistemi di gara mediante i quali l'ente appaltante si rivolge alle imprese che hanno avanzato richiesta di partecipazione ed hanno dimostrato il possesso dei requisiti previsti dal bando di gara, invitandole a presentare la loro offerta per un appalto di lavori, forniture o servizi, oppure un progetto o una soluzione operativa accompagnata dal prezzo richiesto per l'esecuzione);
 - c) della procedura negoziata (trattativa privata : sistema che ha luogo quando, dopo avere di norma interpellato più soggetti, si tratta con uno di essi);
 - d) della esecuzione in economia (quando l'amministrazione provvede direttamente, con varie forme, all'esecuzione del lavoro o alla fornitura del bene o del servizio).
2. La scelta della procedura più idonea tra quelle di cui al precedente comma 1 deve essere motivata con il fine di garantire l'economicità delle iniziative e la speditezza, correttezza e trasparenza dell'azione amministrativa, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia e dei principi di imparzialità, di concorrenza e di parità di trattamento.
 3. Nessun lavoro, servizio o fornitura può essere artificiosamente suddiviso in più contratti allo scopo di sottrarlo all'applicazione della legge e del presente regolamento o di applicare le norme contenute negli articoli 32, 38-40 e 47-53 del presente regolamento.
 4. Si dà atto che relativamente alle forniture di beni e servizi in economia, di importo fino a € 50.000, si applica l'apposito regolamento, approvato con delibera C.C. n. 33/2003.

Art. 19 – Criteri generali di aggiudicazione

1. Gli appalti possono essere aggiudicati:
 - a) al prezzo più basso;
 - b) con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
2. Nei limiti previsti dalle leggi di settore, il dirigente sceglie l'uno o l'altro criterio in base a considerazioni di adeguatezza del criterio prescelto alla natura dell'appalto.
3. Nel caso di aggiudicazione con il criterio di cui al comma 1, lettera b), l'offerta tecnica viene esaminata con elementi di valutazione di natura qualitativa quali il valore tecnico ed estetico delle opere, degli oggetti della fornitura o del servizio, le modalità di gestione dello stesso; l'offerta economica viene valutata sulla base di parametri di tipo quantitativo, ad esempio il prezzo, il tempo di esecuzione dei lavori, della fornitura o del servizio, l'eventuale canone concessorio da corrispondere all'amministrazione.

4. Gli elementi sulla base dei quali l'amministrazione procederà alla valutazione debbono essere specificati il più possibile all'interno del bando di gara.

Art. 20 – Bando di gara

1. Il bando di gara è predisposto e sottoscritto dal dirigente o altro soggetto competente, deve essere improntato alla massima chiarezza e deve elencare dettagliatamente tanto i requisiti richiesti quanto le modalità da seguire per la partecipazione.
2. Nel bando devono essere indicate esplicitamente le cause di esclusione dalla gara e, se del caso, deve essere previsto che l'Amministrazione può procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
3. Le prescrizioni contenute nel bando per la cui inosservanza non sia prevista esplicitamente l'esclusione la comportano allorché siano intese a garantire la segretezza delle offerte o la *par condicio* tra i concorrenti.
4. Se il bando fa riferimento ad un capitolato generale o speciale, di esso deve essere data adeguata pubblicità.
5. In caso di licitazione privata, il bando deve contenere il termine entro il quale gli interessati possono presentare domanda di partecipazione; decorso tale termine, il dirigente predispone l'elenco delle ditte da invitare e spedisce alle stesse la lettera – invito, con l'indicazione della data, dell'ora e del luogo di apertura delle offerte.

Art. 21 - Pubblicità

1. I bandi di gara devono essere resi pubblici con le modalità stabilite dalla legge e dal presente regolamento.
2. Per gli appalti il cui importo sia superiore alla soglia comunitaria, la pubblicità deve essere effettuata con le forme previste dalla normativa italiana di recepimento della normativa comunitaria.
3. In ogni caso tutti i bandi devono essere pubblicati sulla rete civica.
4. Ciascun dirigente, in relazione alla tipologia ed all'oggetto del contratto, può integrare le forme obbligatorie di pubblicità previste dalla legge e dal presente regolamento, anche per mezzo di comunicati stampa, manifesti, avvisi su altre reti informatiche, segnalazioni alle associazioni di categoria interessate, od altre forme ritenute opportune.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche alla pubblicazione dell'esito delle gare.

Art. 22 – Appalto concorso

1. L'amministrazione procede ad appalto concorso quando sia opportuno ricercare l'apporto progettuale del privato.
2. I partecipanti debbono essere avvertiti che la proprietà del progetto o della proposta presentata sarà dell'amministrazione.

Art. 23 – Modalità di presentazione delle offerte in presenza di bando

1. L'offerta contenente il prezzo e, ove richiesto, anche una proposta in termini tecnico - qualitativi, deve essere redatta in competente bollo, sottoscritta dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica partecipante alla gara o da loro procuratore e chiusa in una busta sigillata con le modalità previste dal bando.
2. L'indicazione del prezzo deve essere espressa in valore assoluto o in misura percentuale a seconda di quanto previsto dal bando di gara, in ribasso o in aumento rispetto al prezzo base stabilito dall'amministrazione. Il prezzo deve essere indicato tanto in cifre quanto in lettere. In caso di discordanza, prevale l'indicazione della cifra espressa in lettere.
3. L'inoltro dell'offerta deve avvenire nel rispetto delle modalità previste dal bando di gara o dalla lettera – invito.

Art. 24 - Accesso alle informazioni

1. Fino al termine di scadenza per la presentazione delle offerte è vietato comunicare a terzi l'elenco dei partecipanti alle procedure di scelta del contraente.

Art. 25 – Commissione di gara

1. Salvo quanto diversamente stabilito dalla legge, la commissione di gara è composta dal dirigente competente e da altri due dipendenti dell'amministrazione, scelti di volta in volta dal dirigente e di cui uno funge da segretario verbalizzante.
2. Nelle gare in cui è necessaria una valutazione quantitativa e qualitativa, la commissione di cui al comma precedente può essere integrata, per la sola fase della valutazione, fino ad un massimo di 2 esperti.
3. Gli esperti esterni sono nominati dal dirigente competente con provvedimento formale e motivato.
4. Tutti i membri della commissione debbono essere contemporaneamente presenti alla seduta.

Art. 26 – Espletamento della gara pubblica

1. Qualora si tratti di pubblica gara, la seduta è pubblica e si tiene nel giorno, ora e luogo previsti dalla lettera d'invito o dal bando stesso.
2. La seduta non è pubblica quando si esaminino progetti o prodotti dell'ingegno o informazioni protette ai sensi della normativa sulla riservatezza dei dati personali, ogni qual volta il presidente lo ritenga opportuno.
3. La commissione composta ai sensi dell'art.25, primo comma, del presente regolamento procede in primo luogo alla verifica del rispetto delle procedure previste per la presentazione delle offerte ed alla regolarità della documentazione concernente il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione; in secondo luogo apre le buste contenenti le offerte ammesse, contrassegnando i documenti in esse inseriti
4. Nelle gare in cui è necessaria una valutazione quantitativa e qualitativa, la commissione di gara, successivamente all'espletamento delle operazioni di cui al comma precedente, si ricompone ai sensi dell'articolo 25, comma 2, del presente regolamento, per esaminare in seduta pubblica le offerte di cui è stata riscontrata la regolarità e le valuta in seduta riservata, attribuendo a ciascuna di esse un punteggio.
5. Successivamente, il presidente della commissione, in seduta pubblica, dà lettura dei punteggi ed apre le buste contenenti le offerte economiche.
6. La commissione attribuisce alle offerte il punteggio finale.
7. Successivamente, applicate le eventuali procedure per l'individuazione dell'anomalia di cui al successivo art. 29, la commissione procede, se del caso, a formare la graduatoria delle offerte ed infine il presidente aggiudica provvisoriamente la gara.
8. Qualora il procedimento di gara non possa concludersi in una sola seduta, il presidente sospende i lavori e ne rinvia la prosecuzione al primo giorno possibile. In tal caso i plichi pervenuti, sia quelli aperti che quelli eventualmente non ancora aperti, sono rinchiusi in una o più buste che devono essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dal presidente. Le buste debbono essere tenute in custodia in luogo idoneo; delle operazioni così svolte deve essere dato conto nel verbale.

Art. 27 – Offerte uguali

1. Qualora due o più concorrenti facciano la stessa offerta economica ed essa sia valida, il dirigente che presiede la gara procede all'aggiudicazione provvisoria per mezzo di sorteggio.

Art. 28 – Unica offerta

1. Qualora in una gara, anche ufficiosa, sia stata presentata un'unica offerta, l'amministrazione può aggiudicare l'appalto all'impresa che la ha presentata, quando ritiene che essa sia comunque vantaggiosa per il Comune.

Art. 29 - Offerte di ribasso anomale

1. Fatto salvo quanto stabilito dalla legge, l'amministrazione verifica le offerte che appaiono anormalmente basse.
2. A tal fine il dirigente che presiede la gara attiva il procedimento di verifica, richiedendo alla ditta di fornire giustificazioni sul ribasso offerto. Possono essere prese in considerazione soltanto giustificazioni fondate sull'economicità del lavoro, servizio o fornitura o delle soluzioni tecniche adottate, sulle condizioni particolarmente favorevoli di cui gode l'offerente, sull'originalità del progetto proposto o sull'interesse dell'offerente a svolgere l'appalto per motivi di qualificazione professionale.
3. Il dirigente aggiudica definitivamente l'appalto alla ditta che ha fornito le giustificazioni richieste, se queste sono ritenute adeguatamente motivate. In caso contrario, rigetta tali giustificazioni ed aggiudica l'appalto alla ditta che segue in graduatoria.

Art. 30 – Verbale di gara

1. In ogni caso, e cioè tanto se si tratti di gara pubblica sia se si tratti di gara informale o ufficiosa, deve essere redatto apposito verbale dal quale risultino i nominativi dei concorrenti, le offerte presentate ed i motivi che hanno portato alla scelta dell'aggiudicatario ovvero alla mancata aggiudicazione.
2. Il verbale è sottoscritto da tutti i membri della commissione.

Art. 31 – Aggiudicazione provvisoria – Controllo - Aggiudicazione definitiva

1. L'aggiudicazione in sede di gara è sempre provvisoria.
2. Il dirigente competente, prima di aggiudicare definitivamente, controlla la legittimità dell'intero procedimento di scelta del contraente oltre che la convenienza e l'economicità del contenuto contrattuale; verifica inoltre se non siano sopravvenuti gravi motivi che siano di ostacolo alla stipulazione del contratto. Decorsi quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il controllo si ritiene effettuato con esito favorevole alla conclusione del contratto.

3. Successivamente procede all'aggiudicazione definitiva, con determina nella quale, se del caso, dà conto dell'esito del controllo effettuato o dell'avvenuto decorso del termine di cui al comma precedente.
4. L'aggiudicazione definitiva non tiene luogo del contratto, a meno che non sia diversamente disposto nella determina, nei casi consentiti dalla legge.

Art. 32 – Trattativa privata

1. Per quanto concerne i lavori, la trattativa privata è prevista nei casi di cui all'art. 24 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni e integrazioni, e di cui all'art. 78 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.
2. Per quanto concerne le forniture, la trattativa privata è ammessa:
 - a) quando ricorrano le condizioni previste dall'art. 9, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 luglio 1992, n. 358 e successive modifiche e integrazioni;
 - b) per forniture il cui importo non superi i 50.000 euro;
 - c) nei casi di forniture effettuate da aziende speciali del Comune, da società controllate dal Comune o da sue aziende speciali, nei casi in cui la legge lo consenta.
3. Per quanto concerne i servizi, la trattativa privata è ammessa:
 - a) nei casi di cui all'art. 7 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 157 e successive modifiche e integrazioni;
 - b) nei casi previsti dagli artt. 16 e 17 del presente regolamento;
 - c) per servizi il cui importo non superi i 50.000 euro;
 - d) nei casi di servizi svolti da aziende speciali del Comune, da società controllate dal Comune o da sue aziende speciali, nei casi in cui la legge lo consenta.
4. La trattativa privata è altresì ammessa in tutti i casi in cui le leggi ed il presente regolamento la ammettono per i lavori, forniture e servizi in economia.

Art. 33 – Procedimento per la trattativa privata

1. Nella trattativa privata l'amministrazione consulta le imprese di propria scelta e negozia con una o più di esse i termini del contratto.
2. Per i lavori di cui ai punti b) e c) dell'art. 24, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 il procedimento per la trattativa privata, ai sensi dei commi 5 e 5 bis dello stesso articolo, si svolge tra almeno quindici ditte e in base ai principi di cui all'art. 78 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

3. Per i lavori di cui al punto a) dell'art. 24, comma 1, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e per le forniture ed i servizi, debbono essere interpellate almeno cinque ditte.
4. Le imprese da invitare alla gara informale sono scelte, per i lavori, dal responsabile unico del procedimento e, negli altri casi, dal responsabile del servizio o ufficio interessato, sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa dei soggetti desunte dal mercato e nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione.
5. Le imprese individuate ai sensi del comma precedente sono contemporaneamente invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta.
6. Il Comune negozia il contratto con l'impresa che ha offerto le condizioni più vantaggiose, previa verifica dei requisiti prescritti o richiesti per l'appalto di cui trattasi, sulla base della documentazione esibita dall'impresa prescelta.
7. E' consentito il ricorso ad una sola ditta per importi inferiori a 5.000 euro e nei casi di specialità o di urgenza del lavoro. In tale caso il responsabile deve attestare la congruità del prezzo.
8. Si prescinde dalla gara informale quando il lavoro, fornitura o servizio è affidato ad aziende speciali del Comune, a società controllate dal Comune o da sue aziende speciali, ai sensi dell'art. 32, comma 2, punto c) e comma 3, punto d) del presente regolamento.
9. Qualora l'importo degli interventi relativi ai servizi sia pari o superiore a 5.000 euro, i rapporti tra le parti vengono formalizzati con apposito contratto.
10. Per le forniture e servizi in economia si applicano le norme contenute regolamento approvato con delibera C.C. n. 33/2003.

Art. 34 – Svolgimento della gara ufficiosa

1. Gli inviti alla gara ufficiosa dovranno essere diramati o con lettera raccomandata, o tramite fax.
2. L'invito, inviato contestualmente a tutte le ditte prescelte contiene, di norma, l'oggetto della prestazione, le eventuali garanzie, le caratteristiche tecniche, la qualità e la modalità di esecuzione, i prezzi, le modalità di pagamento nonché la dichiarazione, che l'offerente deve rendere, di assoggettarsi alle condizioni e penalità previste e di uniformarsi alle vigenti disposizioni.
3. L'amministrazione negozia il contratto con l'impresa che ha offerto le condizioni più vantaggiose, previa verifica del possesso dei requisiti necessari.

Art. 35 – Decadenza dall'aggiudicazione

1. In ogni caso in cui emerga successivamente allo svolgimento della gara l'incapacità dell'aggiudicatario a contrattare con l'amministrazione in base alle norme vigenti, questo decade dall'aggiudicazione.
2. Allo stesso modo, decade dall'aggiudicazione chi, aggiudicatario in una gara formale o informale o prescelto in altro modo dall'amministrazione, non presenti i documenti o non si presenti per la stipulazione del contratto entro i termini assegnati.
3. L'amministrazione aggiudica, se del caso, la gara al secondo classificato o, in caso di trattativa privata, negozia con il secondo miglior offerente.

SEZ.II – LAVORI

Art. 36 – Normativa applicabile

1. Per l'esecuzione dei lavori, oltre alle norme contenute nel presente regolamento si applicano:
 - a) le disposizioni contenute in fonti di diritto europeo;
 - b) la legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) il decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554;
 - d) il decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34;
 - e) il decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 19 aprile 2000, n. 145.

SEZ. III - LAVORI IN ECONOMIA

Art. 37 – Tipologie di lavori eseguibili in economia

1. Sono eseguibili in economia quei lavori il cui importo non superi i 25.000 euro, ricompresi nelle categorie generali previste dall'art. 88, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, relativi ad immobili di proprietà comunale o dei quali il Comune è obbligato a curare la manutenzione, ed in particolare:
 - a) strade, parcheggi ed aree pubbliche;
 - b) edifici scolastici, compresi gli asili nido, e relative pertinenze;
 - c) edifici direzionali, magazzini e relative pertinenze;
 - d) impianti sportivi;
 - e) cimiteri;
 - f) ponti e viadotti;
 - g) parchi ed aree a verde attrezzato;

- h) chiese, mura urbane e monumenti;
- i) abitazioni;
- j) strutture sociali.

Art. 38 – Sistemi di esecuzione

1. I lavori di cui all'art. 38 sono eseguiti con il ricorso ai seguenti sistemi:
 - a) amministrazione diretta, ammissibile fino a 10.000 euro;
 - b) cottimo fiduciario;
 - c) sistema misto in parte amministrazione diretta e in parte cottimo fiduciario

Art. 39 – Lavori a cottimo

1. Il ricorso all'affidamento con cottimo è disposto con atto del responsabile del servizio, sulla base dei seguenti atti:
 - a) una relazione tecnica contenente l'individuazione della tipologia di lavoro, l'ammontare della spesa di ciascun lavoro, l'elenco dei lavori e delle somministrazioni e l'elenco delle ditte da interpellare;
 - b) una perizia metrico-estimativa;
 - c) gli eventuali elaborati grafici;
 - d) il foglio di condizioni;
 - e) il piano di sicurezza, se esso debba essere redatto dalla stazione appaltante.

SEZ IV - SERVIZI E FORNITURE

Art. 40 – Normativa applicabile agli appalti di servizi

1. Per gli appalti di servizi, oltre alle norme contenute nel presente regolamento, si applicano:
 - a) le disposizioni contenute in fonti di diritto europeo;
 - b) il decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 157 e successive modifiche e integrazioni;
 - c) il decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158 e successive modifiche e integrazioni.
2. Le norme di cui ai punti b) e c) del precedente comma si applicano anche agli appalti di servizi il cui importo sia superiore a 50.000 euro ad eccezione delle disposizioni sulla pubblicità, per la quale si applica, in osservanza al principio di economicità, l'art. 21, commi 3, 4 e 5 del presente regolamento.
3. Il comma precedente non trova applicazione per gli appalti di importo inferiore alla soglia comunitaria, nel caso in cui l'amministrazione faccia ricorso alle convenzioni di cui all'art. 45 del presente regolamento ovvero al mercato elettronico della pubblica amministrazione di cui all'art. 1 del decreto del Presidente della Repubblica 4 aprile 2002, n. 101 e nei casi previsti dall'art. 16, comma 3 del presente regolamento.

Art. 41 – Normativa applicabile agli appalti di forniture

1. Per gli appalti di forniture, oltre alle norme contenute nel presente regolamento, si applicano:
 - a) le disposizioni contenute in fonti di diritto europeo;
 - b) il decreto legislativo 27 luglio 1992, n. 358 e successive modifiche;
 - c) il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 573 e successive modifiche.
2. Le norme di cui ai punti b) e c) del precedente comma si applicano anche agli appalti di forniture il cui importo sia superiore a 50.000 euro ad eccezione delle norme sulla pubblicità, per la quale si applica, in osservanza al principio di economicità, l'art. 21, commi 3, 4 e 5 del presente regolamento.
3. Il comma precedente non trova applicazione per gli appalti di importo inferiore alla soglia comunitaria, nel caso in cui l'amministrazione faccia ricorso alle convenzioni di cui all'art. 45 del presente regolamento ovvero al mercato elettronico della pubblica amministrazione di cui all'art. 1 del decreto del Presidente della Repubblica 4 aprile 2002, n. 101.

Art. 42 – Procedura per gli acquisti attraverso procedure telematiche di acquisto

1. Per gli acquisti attraverso procedure telematiche di acquisto si applicano le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 4 aprile 2002, n. 101.

SEZIONE V - SERVIZI E FORNITURE IN ECONOMIA

Art. 43 – Ambito di applicazione

La materia della presente sezione è interamente disciplinata dall'apposito regolamento di cui alla delibera C.C. n. 33/2003.

TITOLO III – INCARICHI PROFESSIONALI

Art. 44 - Incarichi al personale dipendente

1. Gli incarichi al personale dipendente sono assegnati in base ai criteri contenuti nell'ordinamento degli uffici e dei servizi.

Art.45 - Ammissibilità degli incarichi

1. Il comune ricorre a prestazioni professionali esterne:
 - a) quando tra il personale dipendente non sia presente la particolare professionalità necessaria in una determinata occasione;
 - b) nei casi in cui un determinato ufficio non abbia personale sufficiente per svolgere una determinata attività in relazione ai tempi di realizzazione di un obiettivo determinato e non appaia possibile supplire con forme di organizzazione temporanee interne all'ente.

Art.46 – Scelta del professionista

1. Gli incarichi debbono essere attribuiti a persone di provata esperienza e competenza nella materia per la quale l'incarico viene conferito.
2. L'incarico viene attribuito dal dirigente competente con propria determinazione.
3. Di norma il dirigente emana un avviso pubblico all'interno del quale precisa la materia o l'oggetto dell'incarico da conferire e assegna un termine per la presentazione delle domande. L'avviso viene pubblicato all'albo pretorio e sulla rete civica.

4. Nel caso in cui esistano albi formati da altri enti pubblici o dallo stesso comune di Cortona, il comune può chiedere tre preventivi a tre professionisti diversi, scelti sulla base di criteri di trasparenza, professionalità e rotazione.
5. La scelta dell'incaricato avviene tramite valutazione del *curriculum* oppure, nel caso di *curricula* di pari valore, previo colloquio finalizzato a verificare le capacità professionali dei candidati. Si tiene conto anche della richiesta economica.
6. Se l'incarico viene conferito in una materia o settore nel quale vi è un soggetto dotato di particolare professionalità, il dirigente può prescindere dalla procedura indicata nel comma precedente, dando conto di tale circostanza in motivazione.
7. Con la procedura di cui ai commi 3 e 4 possono essere compilati elenchi di professionisti atti ad essere destinatari di incarichi di collaborazione coordinata e continuativa in specifiche materie per i casi di cui all'art. 55, comma 1, lettera b).

Art. 47 - Incompatibilità

1. Il professionista incaricato non può intrattenere altri rapporti di lavoro che risultino sostanzialmente incompatibili o in conflitto di interessi con l'incarico affidato.

Art. 48 - Modalità di svolgimento degli incarichi esterni

1. Ove necessario gli incaricati, ai fini dello svolgimento dell'incarico conferito, debbono poter accedere agli uffici ed agli atti, agli archivi ed ai mezzi del comune. Il contratto può prevedere che la prestazione si svolga prevalentemente all'interno degli uffici comunali, per ragioni di riservatezza dei dati trattati o comunque per ragioni di interesse del comune.
2. L'incaricato può avvalersi di collaboratori privati di sua fiducia, rimanendo comunque unico responsabile dell'incarico conferito ed assumendo a proprio carico gli oneri giuridici ed economici.
3. L'incaricato deve esonerare il comune da ogni responsabilità comunque connessa allo svolgimento dell'incarico.
4. Qualora l'incaricato non procedesse nell'esecuzione del contratto nel termine assegnato o con le modalità e la qualità previste nel contratto stesso, con la perizia e la diligenza che l'incarico richiede, il comune potrà risolvere il contratto pagando, nel caso in cui l'attività svolta sia stata comunque utile all'amministrazione, il rimborso delle spese sostenute ed un compenso che non potrà in ogni caso superare quello astrattamente dovuto per l'attività svolta.

5. Dal compenso così determinato dovranno essere detratte le somme dovute per il risarcimento del danno derivante dal mancato compimento dell'incarico, salva la richiesta di ulteriori danni, superiore alla somma dovuta per l'incarico.
6. In ogni caso, troveranno applicazione le penali eventualmente previste all'interno del contratto.

Art. 49 - Incarichi di progettazione e servizi concernenti prestazioni professionali di importo superiore alla soglia comunitaria

1. Gli incarichi di progettazione vengono attribuiti con le procedure previste dagli artt. 50 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.
2. Gli incarichi di tipo diverso da quelli predetti, di importo superiore a quello previsto dalla normativa comunitaria, vengono attribuiti in base alle disposizioni contenute nel decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 157 e delle altre disposizioni dell'ordinamento italiano attuative delle normative comunitarie.

TITOLO IV – CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI

SEZIONE I Vendite

Art. 50 - Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni immobiliari che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. Le gare relative vengono, di norma, avviate nell'arco dei successivi dodici mesi.
2. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
3. La vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dalla normativa di settore.

Art. 51 - Stime

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato da tecnici comunali, mediante perizia di stima. Per la stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno.
2. Il prezzo di stima è posto a base per la successiva gara.

Art. 52 - Forme di gara

1. I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta pubblica.
2. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore a 30.000 euro;
 - b) qualora l'asta pubblica sia andata deserta; in questi casi resta salva la possibilità del dirigente di dare adeguata pubblicità alla vendita per individuare i soggetti interessati ovvero di avvalersi dell'opera di un mediatore;
 - c) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - d) quando l'urgenza della vendita sia tale da non consentire l'esperimento della gara;
 - e) quando una offerta, presentata prima della gara, superi di oltre il 20% il valore di stima;
 - f) quando, ai sensi di legge, sussista un diritto di prelazione a favore del conduttore ovvero quando vi sia un'occupazione con titolo scaduto e l'occupante abbia soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione. In questo ultimo caso il dirigente valuterà, in relazione ai rapporti che intercorrono con il soggetto interessato, eventuali altre condizioni da porre per l'esercizio della prelazione. L'immobile è offerto all'avente diritto al prezzo di stima indicato dall'ufficio tecnico comunale. Qualora non sia esercitato il diritto di prelazione, il bene viene messo all'asta.
3. Anche a trattativa privata il bene non può essere venduto ad un prezzo inferiore al 20% del valore di stima.
4. Quando risulti l'esistenza di un soggetto intenzionato ad acquistare l'immobile, il dirigente, nell'interesse dell'amministrazione, può chiedere a questo di impegnarsi per il prezzo di stima o per altro prezzo da lui stesso definitivamente offerto. L'amministrazione esperirà poi la gara, rendendo nota l'esistenza di un diritto di prelazione sul bene. Ove la gara vada deserta, l'immobile sarà definitivamente assegnato al soggetto di cui sopra per il prezzo offerto; ove invece ci sia altra più alta offerta, il bene sarà offerto in prelazione al soggetto di cui si è detto al nuovo prezzo determinato dall'asta; se rifiutato, sarà venduto al nuovo soggetto che ha offerto in corso d'asta il prezzo più elevato.

Art. 53 - Pubblicità

1. La vendita viene pubblicizzata con le modalità ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita.
2. Allo stesso modo si procede a pubblicizzare l'esito della gara o della trattativa privata.

Art. 54 - Bando

1. Il bando di gara contiene, di norma, i seguenti elementi:
 - a) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - b) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - c) le modalità di svolgimento della gara;
 - d) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - e) l'ammontare e la tipologia della cauzione, che non deve essere inferiore al 5% del prezzo di stima;
 - f) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
 - g) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
 - h) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
 - i) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - j) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 55 - Offerte

1. Gli offerenti devono prestare cauzione nella misura e con le modalità previste nel bando.
2. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente competente.
3. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.
5. Le offerte possono essere presentate anche al ribasso, salvo che il bando non lo escluda espressamente.
6. In ogni caso il ribasso non può superare il 20% del prezzo di stima.

Art. 56 – Svolgimento della gara

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune indicati nel bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La gara è presieduta dal dirigente competente, con l'assistenza di due testimoni.

4. Il dirigente nomina un segretario verbalizzante.

Art. 57 - Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del presidente della gara.
2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Art. 58 - Aggiudicazione

1. Il dirigente competente, con propria determinazione, previa verifica dell'economicità del risultato della gara ai sensi dell'art. 31 del presente regolamento, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, ivi compresi, ove necessari, i documenti relativi all'aggiornamento catastale ed alla regolarità urbanistica del bene.
2. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, il dirigente può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
3. In caso di decadenza dall'aggiudicazione l'amministrazione introita la cauzione, con riserva di richiedere ulteriori danni, e contestualmente restituisce la parte di prezzo che è stata versata.
4. In caso di decadenza, il dirigente, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
5. In tale ultimo caso, il dirigente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

Art.59 - Trattativa privata

1. La trattativa si svolge con i soggetti interessati in seduta non pubblica.
2. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo articolo.

Art. 60 - Contratto

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
2. Le spese contrattuali, ivi comprese le imposte, sono a carico, di norma, dell'acquirente.

3. La sistemazione catastale e la documentazione relativa alla regolarità urbanistica del bene sono a carico dell'acquirente.

Art. 61 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto, salva diversa previsione in sede di bando.
2. In ogni caso l'aggiudicatario deve versare il 20% del prezzo prima dell'aggiudicazione definitiva.

SEZIONE II

LOCAZIONI E CONCESSIONI DI IMMOBILI

Art. 62 - Locazione e concessione di immobili

1. Le locazioni attive e le concessioni di immobili di proprietà comunale devono essere precedute da apposito avviso pubblico contenente l'invito a tutti gli interessati a presentare le offerte o richieste; questo anche nel caso in cui gli immobili vengano concessi per un periodo limitato di anni, ponendo gli oneri di ristrutturazione a carico del concessionario.
2. Non si procede con il metodo dell'evidenza pubblica:
 - a) qualora la locazione o la concessione sia destinata a soddisfare un interesse pubblico qualificato;
 - b) quando si tratti di rapporti fra enti pubblici;
 - c) quando, a causa della particolare situazione del bene, risulti l'esistenza di un unico soggetto interessato.
3. La locazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dalla normativa di settore
4. Le locazioni passive, relative agli immobili necessari all'amministrazione per lo svolgimento delle proprie attività, non sono, di norma, precedute da procedure di evidenza pubblica.

TITOLO V

NORME FINALI

Art. 63 - Dirigente/responsabile del servizio

1. I riferimenti al dirigente contenuti nel presente regolamento sono da intendersi riferiti anche al funzionario dotato delle competenze specifiche in base ad atti organizzativi.

Art. 64 - Importi

1. Gli importi indicati nel presente regolamento si considerano al netto dell'IVA.

Art. 65 – Abrogazione di norme

1. Sono abrogati:
 - a) il regolamento dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106/91 – n.9/92 –e n. 77/92;
 - b) il regolamento per la vendita di immobili comunali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 121 del 19 ottobre 1998, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 21 dicembre 1999.

Art. 66 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio.