



COMUNE DI TRICASE

PROVINCIA DI LECCE

REGOLAMENTO DEI CONTRATTI PUBBLICI

*(adeguato al D.Lgs. n. 163/2006 e al D.P.R. n. 207/2010,
come modificati dalla Legge n. 106/2011)*

REGOLAMENTO DEI CONTRATTI DEL COMUNE DI TRICASE

(adeguato al D.Lgs. n. 163/2006 e al D.P.R. n. 207/2010)

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - (Oggetto e finalità)
- Art. 2 - (Principi e definizioni generali di riferimento - ruoli operativi)
- Art. 3 - (Ambito applicativo ed esclusioni)
- Art. 4 - (Programmazione e orientamento all'acquisto di beni e servizi)

TITOLO II - DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALLA SELEZIONE DEI CONTRAENTI

Capo I - PROCEDURE DI SELEZIONE DEI CONTRAENTI E PUBBLICITÀ

- Art. 5 - (Procedure di selezione dei contraenti)
- Art. 6 - (Ricorso alla procedura negoziata e elenchi di operatori economici)
- Art. 7 - (Pubblicità delle procedure di selezione dei contraenti/aggiudicazione degli appalti)

Capo II - GESTIONE DELLE PROCEDURE SELETTIVE

- Art. 8 - (Principi per la definizione dei termini per la presentazione di domande di partecipazione alle gare o delle offerte)
- Art. 9 - (Impostazione del bando di gara e degli atti complementari)
- Art. 10 - (Specifiche tecniche e progetto dell'appalto per beni o servizi)
- Art. 11 - (Criteri per la valutazione delle offerte)
- Art. 12 - (Metodologia per l'attribuzione dei punteggi)

Capo III - AMMISSIONE ALLE PROCEDURE SELETTIVE E GESTIONE DELLE OPERAZIONI DI GARA

- Art. 13 - (Ammissione alle procedure selettive)
- Art. 14 - (Commissione giudicatrice e seggio di gara - Svolgimento delle operazioni di gara)
- Art. 15 - (Verifica di congruità)
- Art. 16 - (Disposizioni specifiche sul controllo dei requisiti di capacità)

Capo IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'AGGIUDICAZIONE

- Art. 17 - (Aggiudicazione in caso di una sola offerta)
- Art. 18 - (Aggiudicazione definitiva)
- Art. 19 - (Esecuzione in via anticipata o d'urgenza)

Capo V - PROCEDURE PER LA SELEZIONE DEI CONTRAENTI PER APPALTI INFERIORI ALLA SOGLIA COMUNITARIA

- Art. 20 - (Disposizioni applicabili e deroghe)
- Art. 21 - (Rilevazione delle offerte anormalmente basse e soglia di congruità)

Capo VI - PROCEDURE PER LA SELEZIONE DEI CONTRAENTI PER APPALTI DI SERVIZI COMPRESI NELL'ALLEGATO IIB DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

- Art. 22 - (Disposizioni applicabili)

- Art. 23 - (Pubblicità delle procedure di aggiudicazione)
- Art. 24 - (Termini per la presentazione di domande di partecipazione e di offerte)
- Art. 25 - (Impostazione del bando di gara e degli atti complementari)
- Art. 26 - (Criteri per la selezione dei contraenti)
- Art. 27 - (Rilevazione e verifica delle offerte anormalmente basse)

Capo VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 28 - (Procedure particolari relative a servizi socio-assistenziali o socio-educativi)
- Art. 29 - (Procedure di affidamento di appalti di forniture di beni o servizi a cooperative sociali iscritte nella sezione B dell'albo regionale)
- Art. 30 - (Procedure per la selezione di associazioni di promozione sociale o di volontariato)

TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SELEZIONE DEI CONTRAENTI PER ALCUNE PARTICOLARI TIPOLOGIE DI CONTRATTI

- Art. 31 - (Concessioni di servizi)
- Art. 32 - (Individuazione di soggetti con i quali stipulare contratti di sponsorizzazione)
- Art. 33 - (Acquisizione di lavori, beni e servizi in economia)

TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA STIPULAZIONE ED ALL'ESECUZIONE DEI CONTRATTI

- Art. 34 - (Stipulazione dei contratti)
- Art. 34bis (Condizioni di contratto-Antimafia – Protocollo di Legalità)
- Art. 35 - (Stipulazione di contratti per appalti di servizi rientranti nell'allegato IIB del Codice dei contratti pubblici)
- Art. 36 - (Formalizzazione del contratto)
- Art. 37 - (Esecuzione del contratto)

TITOLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AI BENI IMMOBILI

- Art. 38 - (Oggetto – Programmazione alienazioni)
- Art.39 - (Valutazione)
- Art.40 - (Responsabile)
- Art.41 - (Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore)
- Art.42 - (Procedura di gara – modalità di alienazione)
- Art.43 - (Affissione e pubblicazione avvisi di vendita)
- Art.44 - (Offerte)
- Art.45 - (Pagamento rateizzato)
- Art.46 - (Urgenza)
- Art.47 - (Trattativa private – Modalità di presentazione dell'offerta)
- Art.48 - (Asta pubblica)
- Art.49 - (Predisposizione avviso d'asta)
- Art.50 - (Espletamento di gara)
- Art.51 - (Esperimenti di miglioramento)
- Art.52 - (Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo base)
- Art.53 - (Commissione)
- Art.54 - (Verbale)
- Art.55 - (Permuta)
- Art.56 - (Contratto)
- Art.57 - (Garanzia)
- Art.58 - (Prezzo)
- Art.59 - (Gare esperite)
- Art.60 - (Locazioni)

TITOLO VI - DISPOSIZIONI INERENTI ALL'ESTENSIONE DEI CONTRATTI DI APPALTO

- Art. 61 - (Proroga e nuovi rapporti con il medesimo operatore economico)
- Art. 62 - (Configurazione e limiti di utilizzo)
- Art. 63 - (Presupposti per l'utilizzo della proroga)
- Art. 64 - (Durata della proroga)
- Art. 65 - (Modalità di definizione e di formalizzazione della proroga)

TITOLO VII - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE, DI RINVIO, TRANSITORIE E FINALI

- Art. 66 - (Sportello appalti e attività informative)
- Art. 67 - (Disposizioni di coordinamento)
- Art. 68 - (Disposizioni finali)
- Art. 69 - (Entrata in vigore)

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (Oggetto e finalità)

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di effettuazione delle procedure di aggiudicazione di appalti pubblici e di individuazione dei contraenti per altre tipologie di contratti indette dall'Amministrazione.
2. Le disposizioni del presente regolamento sono finalizzate ad ottimizzare le procedure di aggiudicazione degli appalti e di affidamento o di assegnazione di altri contratti, nel rispetto dei principi dell'ordinamento comunitario e degli elementi di riferimento stabiliti dal D.Lgs. n. 163/2006.

Art. 2 (Principi e definizioni generali di riferimento - ruoli operativi)

1. L'affidamento e l'esecuzione di opere e lavori pubblici, servizi e forniture, ai sensi del presente regolamento, deve garantire la qualità delle prestazioni e svolgersi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza; l'affidamento deve altresì rispettare i principi di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché quello di pubblicità con le modalità indicate dall'ordinamento comunitario, dal D.Lgs. n. 163/2006 e dal presente regolamento.
2. Il principio di economicità può essere subordinato, entro i limiti in cui sia espressamente consentito dalle norme vigenti e dal presente codice, ai criteri, previsti dal bando, ispirati a esigenze sociali, nonché alla tutela della salute e dell'ambiente e alla promozione dello sviluppo sostenibile.
3. Il principio di pubblicità è applicato alle procedure di affidamento degli appalti pubblici non disciplinate in tutto o in parte dal D.Lgs. n. 163/2006 secondo un criterio di adeguatezza, rapportato al valore e all'importanza dell'appalto per il mercato interno o comunitario.
4. Per quanto non espressamente previsto nel D.Lgs. n. 163/2006 e nel presente regolamento, le procedure di affidamento e le altre attività amministrative in materia di contratti pubblici si espletano nel rispetto delle disposizioni sul procedimento amministrativo di cui alla legge n. 241/1990.
5. Per quanto non espressamente previsto nel D.Lgs. n. 163/2006 e nel presente regolamento, l'attività contrattuale dell'Amministrazione si svolge nel rispetto, altresì, delle disposizioni stabilite dal codice civile.
6. Ai fini del presente regolamento si intendono:
 - a) per "D.Lgs. n. 163/2006" o "Codice dei contratti pubblici" il complesso di disposizioni contenuto nel D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163;
 - b) per "D.P.R. n. 207/2010" o "Regolamento attuativo" il complesso di disposizioni contenuto nel D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;
 - c) per "appalti pubblici", i contratti a titolo oneroso, stipulati per iscritto tra l'Amministrazione uno o più operatori economici, aventi per oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di prodotti, la prestazione di servizi come definiti dal D.Lgs. n. 163/2006 e dal presente regolamento;
 - d) per "contratto", l'atto di natura negoziale, anche strutturato in forma semplificata, che definisce il rapporto dell'Amministrazione con un soggetto fornitore di beni o prestatore di servizi, nell'ambito di un appalto o di un cottimo fiduciario;
 - e) per "cottimo fiduciario" la particolare forma di procedura negoziata e di rapporto determinato dall'affidamento a terzi di forniture di beni o di servizi mediante procedure in economia, sulla base di quanto stabilito dall'art. 125 del D.Lgs. n. 163/2006 e dalle disposizioni attuative del D.P.R. n. 207/2010;
 - f) per "amministrazione diretta" la particolare forma di acquisizione di beni o di servizi ricondotti a processi produttivi di attività gestiti completamente dalle risorse umane dell'Amministrazione, con riferimento a quanto previsto dall'art. 125, comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006;
 - g) per "proroga", il differimento del termine di scadenza di un contratto di appalto o di cottimo fiduciario, nel quale il rapporto con l'appaltatore o l'affidatario resta regolato dal contratto stesso;
 - h) per "operatore economico" il soggetto, con qualsiasi configurazione giuridica, anche non imprenditoriale, che possa prestare servizi o svolgere attività di fornitura in rapporto ad appalti pubblici di servizi e di forniture di beni;

i) per “operatore economico qualificato”, il soggetto potenziale esecutore di appalti di lavori pubblici, in possesso di qualificazione SOA o di requisiti equivalenti.

7. Per ogni singolo intervento da realizzarsi mediante un contratto pubblico, l'Amministrazione nomina, ai sensi della legge n. 241/1990 e dell'art. 10 del D.Lgs. n. 163/2006, un responsabile del procedimento, unico per le fasi della progettazione, dell'affidamento, dell'esecuzione.

8. Il responsabile del procedimento assolve a tutti i compiti e le funzioni previsti in relazione alla progettazione, alla verifica ed alla validazione della stessa nei termini previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e dal D.P.R. n. 207/2010, secondo i limiti e le incompatibilità funzionali previste.

9. Il responsabile del procedimento svolge tutti i compiti relativi alle procedure di affidamento previste dal D.Lgs. n. 163/2006, anche come disciplinate dal presente regolamento, ivi compresi gli affidamenti in economia.

10. Il responsabile del procedimento svolge tutti i compiti ad esso attribuiti in relazione all'esecuzione dell'appalto ed alle verifiche delle prestazioni contrattuali, quando non attribuite a diverso soggetto con incarico di direttore dell'esecuzione o di direttore dei lavori, in base alla scelta dell'Amministrazione o in applicazione della distinzione dei ruoli prevista dal D.P.R. n. 207/2010.

11. Il responsabile del procedimento è nominato tenendo conto dell'articolazione organizzativa dell'Amministrazione e dei singoli Servizi.

Art. 3

(Ambito applicativo ed esclusioni)

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono applicabili alle procedure di aggiudicazione delle diverse tipologie di appalti pubblici di lavori, forniture e servizi di importo inferiore, pari o superiore alla soglia comunitaria, indette dall'Amministrazione, fatto salvo quanto diversamente ed espressamente stabilito.

2. In ogni caso le disposizioni del presente regolamento, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 7, comma 2 e dalle norme del Capo V del Titolo II dello stesso non si applicano all'individuazione di soggetti contraenti per appalti e contratti indicati dagli articoli 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25 del D.Lgs. n. 163/2006, per i quali vale quanto previsto dall'art. 27 dello stesso decreto e salvo che l'Amministrazione non ne ritenga opportuna l'applicazione, recandone espressa indicazione negli atti di gara.

Art. 4

(Programmazione e orientamento all'acquisto di beni e servizi)

1. L'Amministrazione programma l'esecuzione degli appalti di lavori pubblici sulla base di quanto previsto dall'art. 128 del D.Lgs. n. 207/2010, dalle disposizioni attuative del D.P.R. n. 207/2010 e dalle norme operative correlate.

2. L'Amministrazione può definire la programmazione degli acquisti di beni e servizi in rapporto alle proprie esigenze, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 271 del D.P.R. n. 207/2010, collegandola agli atti di programmazione economica e di obiettivi.

3. L'Amministrazione opera le proprie scelte in materia di acquisizione di beni e servizi tenendo conto di quanto previsto dall'art. 26 della legge n. 488/1999, nonché valutando l'esperibilità di procedure semplificate, anche gestite telematicamente.

TITOLO II

DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALLA SELEZIONE DEI CONTRAENTI

Capo I

PROCEDURE DI SELEZIONE DEI CONTRAENTI E PUBBLICITÀ

Art. 5 **(Procedure di selezione dei contraenti)**

1. L'Amministrazione aggiudica gli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture mediante:
 - a) "procedure aperte", intese come le procedure in cui ogni operatore economico interessato può presentare un'offerta;
 - b) "procedure ristrette", intese come le procedure alle quali ogni operatore economico può chiedere di partecipare e in cui possono presentare un'offerta soltanto gli operatori economici invitati dalle stazioni appaltanti;
 - c) "procedure negoziate", intese come le procedure in cui le stazioni appaltanti consultano gli operatori economici da loro scelti e negoziano con uno o più di essi le condizioni dell'appalto, tra le quali è ricompreso il cottimo fiduciario;
 - d) "indagine di mercato", la procedura volta ad acquisire una conoscenza dell'assetto del mercato, e dunque dell'esistenza di imprese potenziali contraenti, e del tipo di condizioni contrattuali che sono disposte a praticare;
 - e) "gara informale" o "gara ufficiosa", la procedura selettiva comportante una valutazione comparativa delle offerte presentate dagli operatori economici, sulla base di regole rese note a tutti i concorrenti mediante lettera di invito nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento, divieto di discriminazione e proporzionalità;
 - f) "consultazione", il confronto concorrenziale semplificato, coinvolgente più operatori economici su invito o sollecitazione dell'Amministrazione;
 - g) altre procedure, comportanti particolari interazioni tra l'Amministrazione stessa ed i potenziali contraenti, definite dalla legislazione attuativa delle direttive comunitarie disciplinanti gli appalti.
2. L'Amministrazione può utilizzare, qualora ne ricorrano i presupposti, procedure selettive semplificate, comportanti:
 - a) l'individuazione di un numero minimo di operatori economici, mediante indagine di mercato o estrazione da un elenco precedentemente formato;
 - b) il successivo confronto concorrenziale tra gli operatori economici individuati, mediante "gara informale" o "gara ufficiosa" o "consultazione".
3. L'Amministrazione precisa nella determinazione a contrarre con cui avvia le procedure di selezione i motivi della scelta di una specifica modalità di aggiudicazione o di individuazione dei contraenti.

Art. 6 **(Ricorso alla procedura negoziata e elenchi di operatori economici)**

1. L'Amministrazione ricorre alla procedura negoziata nei casi previsti dagli articoli 56 e 57 del D.Lgs. n. 163/2006, nonché negli altri casi espressamente previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 o da disposizioni legislative ad esso correlabili.
2. Al fine di garantire l'ottimale selezione dei soggetti cui aggiudicare appalti mediante procedure negoziate, quando ciò sia reso necessario in ragione di quanto stabilito dall'art. 57 del D.Lgs. n. 163/2006, l'Amministrazione procede alla formazione di elenchi di operatori economici.
3. Gli elenchi degli operatori economici di cui al precedente comma 3 sono formati sulla base di standard di qualificazione coerenti con le esigenze di fornitura di beni e servizi dell'Amministrazione e sono utilizzate dalla stessa, nel rispetto del principio di rotazione, per procedere alla consultazione di potenziali contraenti secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 6 del D.Lgs. n. 163/2006.
4. In caso di ricorso alla procedura negoziata per l'affidamento di appalti di lavori di valore inferiore a 1.000.000 di euro, la motivazione della determinazione a contrarre deve indicare le ragioni di eccezionalità o di urgenza o le situazioni particolari che ne determinano l'utilizzo.

Art. 7

(Pubblicità delle procedure di selezione dei contraenti/aggiudicazione degli appalti)

1. L'Amministrazione pubblicizza le procedure di selezione dei contraenti / di aggiudicazione degli appalti secondo quanto stabilito dagli articoli 64, 65, 66, 67, 122, 124 e 225 del D.Lgs. n. 163/2006.
2. L'Amministrazione adotta soluzioni idonee per assicurare adeguata pubblicità alle procedure di aggiudicazione degli altri appalti e contratti per i quali il D.Lgs. n. 163/2006 non si applichi o si applichi solo in parte.

Capo II

GESTIONE DELLE PROCEDURE SELETTIVE

Art. 8

(Principi per la definizione dei termini per la presentazione di domande di partecipazione alle gare o delle offerte)

1. Nel fissare i termini per la ricezione delle offerte e delle domande di partecipazione alle gare, l'Amministrazione tiene conto della complessità della prestazione oggetto del contratto e del tempo ordinariamente necessario per preparare le offerte, e in ogni caso rispetta i termini minimi stabiliti dagli articoli 70, 122 e 124 del D.Lgs. n. 163/2006.
2. L'offerta migliore è determinata al netto delle spese relative al costo del personale, valutato sulla base dei minimi salariali definiti dalla contrattazione collettiva nazionale di settore tra le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, e delle misure di adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Art. 9

(Impostazione del bando di gara e degli atti complementari)

1. L'Amministrazione imposta il bando di gara assumendo a riferimento gli elementi essenziali indicati nel D.Lgs. n. 163/2006 e la struttura contenutistica minima stabilita dall'allegato IXA dello stesso decreto.
2. Per gli appalti di valore pari o superiore alla soglia comunitaria, l'impostazione dei bandi di gara è realizzata dall'Amministrazione nel rispetto dello schema strutturale e contenutistico definito dai formulari standard approvati dal Regolamento del Consiglio dell'Unione Europea n. 1564/2005.
3. Per gli appalti di valore inferiore alla soglia comunitaria, l'impostazione dei bandi di gara è realizzata dall'Amministrazione nel rispetto degli elementi essenziali indicati nell'allegato IXA del D.Lgs. n. 163/2006.
4. L'Amministrazione imposta comunque i bandi di gara con riferimento ai bandi-tipo elaborati dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici in base a quanto previsto dall'art. 64, comma 4-bis del D.Lgs. n. 163/2006.
5. Gli elementi specificativi delle informazioni riportate nel bando di gara, inerenti alla procedura selettiva, sono illustrati in dettaglio in apposito documento complementare, denominato disciplinare di gara.
6. Nei disciplinari di gara non possono essere inserite clausole a pena di esclusione che confliggano con quanto stabilito dall'art. 46, comma 1-bis del D.Lgs. n. 163/2006.
7. Il capitolato speciale prestazionale e descrittivo illustra le specifiche tecniche relative all'appalto, previste dall'art. 68 del D.Lgs. n. 163/2006 e dal correlato allegato VIII.

Art. 10
(Specifiche tecniche e progetto dell'appalto per beni o servizi)

1. L'Amministrazione illustra le proprie esigenze in relazione all'acquisizione di beni o servizi nelle specifiche tecniche, definite nel rispetto di quanto previsto dall'art. 68 del D.Lgs. n. 163/2006 e dall'allegato VIII dello stesso.
2. Le specifiche tecniche precisano, in particolare, gli aspetti prestazionali, organizzativi e funzionali dell'appalto.
3. Gli elementi illustrativi di ogni appalto per l'acquisizione di beni o servizi sono riportati nel progetto descrittivo dello stesso, formalizzato contestualmente alla determinazione a contrarre, sulla base degli elementi essenziali indicati nell'art. 279 del D.P.R. n. 207/2010.
4. L'Amministrazione mette a disposizione degli operatori economici, anche mediante procedure telematiche, il progetto dell'appalto di servizi o forniture.
5. La progettazione degli appalti di lavori pubblici è definita dall'Amministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 93 del D.P.R. n. 207/2010 e dal D.P.R. n. 207/2010, nonché successivamente sottoposta a verifica e validazione, nei termini previsti dall'art. 112 del D.Lgs. n. 163/2006 e dagli articoli da 42 a 55 del D.P.R. n. 207/2010.

Art. 11
(Criteri per la valutazione delle offerte)

1. Gli appalti possono essere aggiudicati secondo il criterio del prezzo più basso o secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come disciplinati dagli articoli 82 e 83 del D.Lgs. n. 163/2006.
2. Qualora l'Amministrazione scelga di utilizzare il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, essa indica l'opzione per l'esplicitazione dei criteri, dei sub-criteri, nonché delle relative ponderazioni e sub-ponderazioni:
 - a) nel bando, specificandoli in ordine decrescente ed eventualmente inserendo una nota con la precisazione del rinvio, per ulteriori dettagli, al disciplinare di gara;
 - b) nel disciplinare di gara, con indicazione sempre in ordine decrescente, con specificazione dei sub-criteri e con indicazione delle relative ponderazioni.
3. I criteri relativi ad elementi gestionali, tecnici e qualitativi sono riferiti alla natura, all'oggetto e alle caratteristiche dell'appalto e sono precisati in dettaglio, con relativa definizione dei punteggi parziali attribuibili nell'ambito della ponderazione complessiva.
4. In relazione alla valutazione dei profili economici, l'analisi dei prezzi proposti è rapportata con riferimento alla base d'asta, individuata espressamente nel bando di gara e distinta dall'importo stimato, determinato con riferimento al valore complessivo dell'appalto.
5. L'Amministrazione può individuare nel bando di gara o nel disciplinare una clausola di riferimento qualitativo, secondo quanto previsto dall'art. 83, comma 2 del D.Lgs. n. 163/2006, in base alla quale le offerte che, a seguito di valutazione degli elementi gestionali, tecnici e qualitativi, non raggiungano un punteggio minimo complessivo rispetto al punteggio massimo attribuibile sono escluse dalla gara, in quanto non coerenti con gli standard funzionali e qualitativi minimi attesi dall'amministrazione appaltante.

Art. 12
(Metodologia per l'attribuzione dei punteggi)

1. Il bando e il disciplinare di gara indicano e specificano la metodologia di attribuzione dei punteggi prescelta dall'Amministrazione in rapporto alla valutazione con l'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di quanto previsto:

- a) dall'allegato P del D.P.R. n. 207/2010 per gli appalti di servizi o forniture;
- b) dall'allegato G del D.P.R. n. 207/2010 per gli appalti di lavori pubblici.

2. Il bando e il disciplinare di gara devono specificare, per quanto possibile:

- a) i parametri di valutazione riferiti a ciascun criterio e sub criterio;
- b) il sistema dei coefficienti da rapportare alla valutazione.

3. L'attribuzione dei punteggi ai criteri ed ai sub-criteri di natura qualitativa è assoggettata alla riparametrazione al punteggio massimo attribuibile per ogni elemento.

Capo III

AMMISSIONE ALLE PROCEDURE SELETTIVE E GESTIONE DELLE OPERAZIONI DI GARA

Art. 13

(Ammissione alle procedure selettive)

1. L'Amministrazione provvede all'ammissione degli operatori economici alle procedure selettive per cui essi fanno richiesta:

- a) nelle procedure aperte, ad opera della commissione giudicatrice nominata per la valutazione delle offerte quando nella stessa vi siano soggetti con adeguata professionalità oppure ad opera di una commissione ristretta composta da esperti amministrativi in numero dispari;
- b) nelle procedure ristrette e nelle procedure negoziate con pubblicazione di bando, ad opera del Dirigente / Responsabile di Servizio competente in relazione alla procedura selettiva, alla presenza di due testimoni, oppure ad opera di una commissione ristretta composta da esperti amministrativi in numero dispari;
- c) nelle procedure negoziate senza pubblicazione di bando e nelle procedure in economia, ad opera del Dirigente / Responsabile di Servizio competente in relazione alla procedura selettiva, alla presenza di due testimoni, oppure della commissione giudicatrice nominata per la valutazione delle offerte quando nella stessa vi siano soggetti con adeguata professionalità.

2. Le operazioni di ammissione degli operatori economici alla procedura selettiva sono svolte in seduta pubblica e sono verbalizzate a cura di un segretario, nominato tra i dipendenti dell'Amministrazione, il quale non opera comunque alcuna valutazione e non fa parte delle commissioni di cui al precedente comma 1.

3. L'ammissione degli operatori economici alla procedura selettiva comporta per i soggetti di cui al precedente comma 1:

- a) l'apertura del plico contenente le buste a loro volta contenenti la documentazione amministrativa e le parti dell'offerta;
- b) l'apertura del plico contenente l'istanza di partecipazione alla procedura o gara e la relativa documentazione amministrativa a corredo, richiesta dal bando o dal disciplinare di gara;
- c) la lettura delle istanze di partecipazione per la verifica delle dichiarazioni relative ai requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità richiesti dal bando e dal disciplinare di gara, nonché la verifica della completezza e della correttezza delle stesse e dei documenti presentati a corredo;
- d) le eventuali determinazioni in ordine all'esclusione degli operatori economici che non abbiano prodotto le dichiarazioni e la documentazione richieste dal bando e dal disciplinare di gara;
- e) al formazione dell'elenco degli operatori economici ammessi alla procedura selettiva.

4. I soggetti di cui al comma 1 procedono successivamente alla formazione dell'elenco di cui al precedente comma 3, lett. e) ad effettuare il sorteggio degli operatori economici che dovranno presentare la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale richiesti dal bando e dal disciplinare di gara, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 163/2006.

5. Sono esclusi dal sorteggio e sono definitivamente ammessi alla procedura selettiva gli operatori economici che abbiano presentato volontariamente in correlazione all'istanza di partecipazione e alle dichiarazioni sui requisiti richiesti la documentazione comprovante il possesso di quelli di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale.

6. L'Amministrazione nel bando o nel disciplinare di gara può richiedere, senza che ciò costituisca obbligo, agli operatori economici che intendano prendere parte alla gara di presentare in correlazione all'istanza di partecipazione e alle dichiarazioni sui requisiti richiesti la documentazione comprovante il possesso di quelli di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale.

7. A seguito della presentazione della documentazione richiesta in ordine al possesso dei requisiti di capacità e del suo esame, nonché ad eventuale seguito della mancata presentazione della stessa, i soggetti di cui al comma 7 confermano l'ammissione alla procedura selettiva o adottano diversa determinazione negativa quando ne ricorrano i presupposti, come in caso di rilevazione di false dichiarazioni. Nelle procedure ristrette o negoziate con bando o precedute da avviso informativo tale operazione è svolta dalla commissione nominata per la valutazione delle offerte, qualora la presentazione della documentazione di comprova sia stata prevista dalla lettera di invito unitamente all'offerta.

8. In caso di mancata o ritardata presentazione della documentazione richiesta per la comprova dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, nonché in caso di rilevazione di false dichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti stessi, i soggetti di cui al comma 1 informano il Responsabile del procedimento e inviano allo stesso il verbale delle operazioni, affinché attivi le procedure previste dall'art. 48 del D.Lgs. n. 163/2006 e le eventuali altre procedure presso le autorità competenti relative alle false dichiarazioni.

Art. 14

(Commissione giudicatrice e seggio di gara - Svolgimento delle operazioni di gara)

1. Qualora l'Amministrazione utilizzi per la valutazione delle offerte il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, essa nomina, ai sensi dell'art. 84, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006, una commissione giudicatrice.

2. La commissione giudicatrice è nominata sempre dopo il termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

3. La commissione giudicatrice prima dell'apertura delle buste contenenti le offerte, prende in esame il bando, il disciplinare di gara, il capitolato speciale ed ogni altro documento integrativo inerente alla gara.

4. La commissione non può determinare criteri integrativi o criteri motivazionali rispetto a quelli stabiliti nel bando o nel disciplinare di gara.

5. Qualora la commissione rilevi elementi tra loro contrastanti nel bando e nel disciplinare di gara, tali da rendere impossibile lo svolgimento delle operazioni di gara, provvede a rimettere al Responsabile del procedimento la decisione in relazione allo svolgimento della procedura.

6. Il presidente della commissione giudicatrice procede all'apertura delle buste contenenti la parte tecnico-qualitativa delle offerte in seduta pubblica, ed a seguito della verifica della completezza della documentazione, la commissione procede alla valutazione delle stesse in seduta riservata.

7. La verifica dei documenti contenuti nella busta dell'offerta tecnica consiste in un semplice controllo preliminare degli atti inviati, che non può eccedere la funzione di ufficializzare l'acquisizione della documentazione di cui si compone l'offerta tecnica.

8. La commissione giudicatrice redige, ai sensi dell'art. 78 del D.Lgs. n. 163/2006, un verbale descrittivo delle operazioni di gara, nel quale precisa le motivazioni dei punteggi assegnati alle offerte, per le singole componenti delle stesse.

9. Il presidente della commissione giudicatrice provvede agli adempimenti relativi alle comunicazioni necessarie della stessa in relazione allo svolgimento della gara, inclusa la richiesta di pareri secondo possibilità previste dalla vigente normativa.

10. La commissione giudicatrice formalizza, a seguito della valutazione della parte tecnico-qualitativa delle offerte, una specifica graduatoria di merito dei concorrenti.

11. Il presidente della commissione giudicatrice procede all'apertura delle buste contenenti la parte economica delle offerte in seduta pubblica. Il presidente dà lettura delle stesse. La commissione procede

quindi alla formulazione di una specifica graduatoria di merito dei concorrenti, derivante dalla somma dei punti conseguiti in relazione alle due parti dell'offerta e, sulla base di tale risultato, procede in seduta pubblica alla rilevazione delle offerte anormalmente basse.

12. Qualora siano rilevate offerte anormalmente basse secondo quanto previsto dall'art. 86 del D.Lgs. n. 163/2006, il presidente della commissione inoltra tutta la documentazione al Responsabile del procedimento, il quale provvede alle operazioni di verifica istruttoria delle offerte anomale, secondo quanto previsto dall'art. 121 del D.P.R. n. 207/2010.

13. La commissione giudicatrice può operare, sulla base di specifica determinazione del Responsabile del procedimento, come commissione di verifica delle stesse offerte anormalmente basse secondo la procedura definita dagli articoli 87 e 88 del D.Lgs. n. 163/2006, dall'art. 121 del D.P.R. n. 207/2010 e secondo le modalità eventualmente specificate nel bando/disciplinare di gara.

14. Esaurita la procedura di verifica delle offerte anormalmente basse ed acquisito l'esito della stessa, anche con eventuale esclusione di concorrenti secondo l'art. 88, comma 7 del D.Lgs. n. 163/2006, la commissione giudicatrice procede alla formalizzazione della graduatoria di merito definitiva, in base alla quale definisce l'aggiudicazione provvisoria.

15. A seguito della verifica delle offerte anormalmente basse, il Responsabile del procedimento inoltra le proprie determinazioni al presidente della commissione giudicatrice, il quale, in seduta pubblica appositamente convocata con congruo anticipo, informa i concorrenti delle eventuali esclusioni di offerte giudicate inaffidabili e proclama l'aggiudicazione provvisoria.

16. Il presidente della commissione giudicatrice trasmette al soggetto deputato ad approvare l'aggiudicazione definitiva il verbale dei lavori di gara, comprensivo di tutti i documenti illustrativi e dell'aggiudicazione provvisoria.

17. Il soggetto deputato ad approvare l'aggiudicazione definitiva può richiedere chiarimenti alla commissione giudicatrice in merito all'aggiudicazione provvisoria.

18. Qualora l'Amministrazione utilizzi per la valutazione delle offerte il criterio del prezzo più basso, costituisce un seggio di gara, composto dal Responsabile del Servizio competente / Responsabile del Procedimento e da due testimoni, assistiti da un segretario verbalizzante.

19. Il seggio di gara adempie alle funzioni valutative della commissione giudicatrice, per quanto riferibili e compatibili con la procedura di aggiudicazione comportante l'esame delle offerte con il criterio del prezzo più basso, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 e dal D.P.R. n. 207/2010.

Art. 15 (Verifica di congruità)

1. L'Amministrazione indica nel bando o nel disciplinare di gara uno o più parametri che permettano di individuare offerte non congrue ai sensi dell'art. 86, comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006, al fine di permettere ai soggetti deputati alla gestione delle operazioni di gara di rilevarle e di sottoporle a verifica con le medesime modalità previste per la verifica delle offerte anormalmente basse. Per le gare sotto soglia comunitaria, si rinvia a quanto stabilito nel successivo art.21.

2. La verifica di congruità è in ogni caso prevista dall'Amministrazione negli atti regolativi delle procedure negoziate senza pubblicazione del bando di gara e, qualora ritenuto necessario in relazione a specificità, valore o dimensionamento dell'affidamento, nelle consultazioni relative alle procedure in economia.

Art. 16 (Disposizioni specifiche sul controllo dei requisiti di capacità)

1. Il controllo del possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnico-professionale è realizzato per tutte le tipologie di appalti di servizi compresi nell'allegato IIA del D.Lgs. n. 163/2006 e per tutte le tipologie di appalti di forniture.

2. Per gli appalti di servizi compresi nell'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 l'Amministrazione specifica nel bando se il controllo dei requisiti di capacità sarà svolto in corso di gara o solo successivamente all'aggiudicazione.

3. La procedura di controllo dei requisiti in corso di gara è effettuata per gli appalti di lavori di valore inferiore ai 150.000 euro, mentre per gli appalti di valore superiore ai 150.000 euro la verifica è surrogata dall'attestazione SOA.

Capo IV **DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'AGGIUDICAZIONE**

Art. 17 **(Aggiudicazione in caso di una sola offerta)**

1. L'Amministrazione precisa nel bando e nel disciplinare di gara o nella parte procedurale del capitolato la propria intenzione di aggiudicare l'appalto o affidare il contratto anche in presenza di una sola offerta valida, definendo gli eventuali parametri per la valutazione della stessa.

2. In caso di mancata precisazione degli elementi di cui al comma 1 vale quanto stabilito dagli articoli 55, comma 4 e 81, comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006.

Art. 18 **(Aggiudicazione definitiva)**

1. L'Amministrazione formalizza l'aggiudicazione definitiva con determinazione del responsabile del servizio competente e comunica la stessa a tutti i soggetti e secondo i moduli di garanzia stabiliti dall'art. 79, comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006.

2. L'aggiudicazione definitiva diviene efficace quando siano stati eseguiti e perfezionati tutti i controlli sui requisiti di ordine generale e di capacità dell'operatore economico aggiudicatario, in base a quanto previsto dall'art. 11, comma 8, nonché con riferimento agli artt. 38 e 48 del D.Lgs. n. 163/2006.

Art. 19 **(Esecuzione in via anticipata o d'urgenza)**

1. L'Amministrazione può disporre l'esecuzione anticipata o in via d'urgenza delle prestazioni dell'appalto:

- a) solo dopo che l'aggiudicazione definitiva sia divenuta efficace;
- b) alle condizioni e nei limiti previsti dall'art. 11, comma 9 del D.Lgs. n. 163/2006 e dalle disposizioni attuative correlate del D.P.R. n. 207/2010.

2. L'Amministrazione può disporre l'esecuzione anticipata o in via d'urgenza delle prestazioni dell'appalto nel periodo riferito al termine dilatorio o nel periodo di garanzia determinato dalla presentazione di domanda cautelare in sede di ricorso giurisdizionale da operatore economico concorrente esclusivamente nei casi previsti dall'art. 11, comma 9 del D.Lgs. n. 163/2006.

3. L'esecuzione in via anticipata o d'urgenza è disposta con adeguata motivazione:

- a) nella determinazione di aggiudicazione definitiva, quando questa sia contestualmente definibile come già efficace;
- b) con specifico provvedimento, una volta intervenuta l'efficacia dell'aggiudicazione definitiva.

Capo V **PROCEDURE PER LA SELEZIONE DI CONTRAENTI** **PER APPALTI INFERIORI ALLA SOGLIA COMUNITARIA**

Art. 20
(Disposizioni applicabili e deroghe)

1. L'Amministrazione aggiudica appalti per importi inferiori alla soglia comunitaria nel rispetto di quanto previsto dalle previsioni contenute nelle parti I, II, IV e V, nonché dagli articoli 121, 122, 123 e 124 del D.Lgs. n. 163/2006.
2. Alle procedure di aggiudicazione di appalti pubblici di importo inferiore alla soglia comunitaria si applicano le disposizioni contenute nel presente regolamento, per quanto compatibili, fatta eccezione per quanto previsto nel titolo III.

Art. 21
(Rilevazione delle offerte anormalmente basse e soglia di congruità)

1. Quando il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso, si prevede l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi dell'art. 86 del D.Lgs. n. 163/2006.
2. La facoltà di esclusione automatica non è esercitabile quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a cinque; in tal caso si applica l'art. 86 - comma 3 - del D.Lgs. n. 163/2006. L'Amministrazione valuta la congruità delle offerte, assumendo la presumibile anomalia in relazione ai seguenti elementi specifici di parametrizzazione:
 - a) livello della parte tecnico-qualitativa dell'offerta valutato come inferiore alla metà del punteggio attribuibile complessivamente per tale aspetto;
 - b) prezzo/ribasso del prezzo relativo ai lavori/servizi/forniture di beni espresso nell'offerta con un valore relativo inferiore al 60% della base d'asta.
3. Per lavori d'importo inferiore o pari a 1 milione di euro, quando il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso, la stazione appaltante può prevedere nel bando l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi dell'art. 86; in tal caso non si applica l'art. 87 - comma 1 - del D.Lgs. n. 163/2006. In ogni caso la facoltà di esclusione automatica non è esercitabile quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a dieci; in tal caso si applica l'art. 86 - comma 3 - del D.Lgs. n. 163/2006.

Capo VI
PROCEDURE PER LA SELEZIONE DEI CONTRAENTI PER APPALTI DI SERVIZI
COMPRESI NELL'ALLEGATO IIB DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

Art. 22
(Disposizioni applicabili)

1. Alle procedure di aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione prevista dall'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 si applicano soltanto gli articoli 65, 68 e 225 dello stesso decreto.
2. L'Amministrazione sviluppa le procedure di aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione prevista dall'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
3. L'Amministrazione può assumere a riferimento di principio o in analogia le disposizioni del D.Lgs. n. 163/2006 per la disciplina e la regolazione di dettaglio delle procedure di aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione prevista dall'allegato IIB, anche con riguardo a quanto stabilito per il ricorso alla procedura negoziata.
4. Qualora l'Amministrazione intenda utilizzare una o più disposizioni del D.Lgs. n. 163/2006 non previste tra quelle obbligatoriamente riferibili agli appalti di servizi dell'allegato IIB dall'art. 20 del medesimo decreto, ne fornisce esplicita indicazione nel bando o nel disciplinare di gara o negli altri atti relativi alla procedura selettiva.

Art. 23
(Pubblicità delle procedure di aggiudicazione)

1. L'Amministrazione adotta soluzioni idonee per assicurare adeguata pubblicità alle procedure di aggiudicazione degli appalti di servizi rientranti nella classificazione prevista dall'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006, anche tenendo conto delle indicazioni fornite dalla Commissione dell'Unione Europea con la Comunicazione interpretativa relativa al diritto comunitario applicabile alle aggiudicazioni di appalti non o solo parzialmente disciplinate dalle direttive «appalti pubblici» (2006/C 179/02) del 23 giugno 2006, pubblicata sulla GUUE del 1 agosto 2006.
2. Per la definizione delle soluzioni di adeguata pubblicità in rapporto alla rilevanza dell'appalto l'Amministrazione assume a riferimento indicativo la soglia stabilita ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 163/2006, salva motivata deroga in riferimento a specifiche circostanze.

Art. 24
(Termini per la presentazione di domande di partecipazione e di offerte)

1. Nel fissare i termini per la ricezione delle offerte e delle domande di partecipazione alle gare per l'aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione dell'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006, l'Amministrazione tiene conto della complessità della prestazione oggetto del contratto e del tempo ordinariamente necessario per preparare le offerte.
2. In ogni caso l'Amministrazione stabilisce termini non inferiori ai termini minimi individuati dagli articoli 70, 122 e 124 del D.Lgs. n. 163/2006 per altre tipologie di appalti, salva motivata deroga in riferimento a specifiche circostanze.

Art. 25
(Impostazione del bando di gara e degli atti complementari)

1. L'Amministrazione predispone i bandi di gara e gli atti ad essi complementari per la regolamentazione delle procedure di aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione dell'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, indicando negli stessi disposizioni e clausole volte a disciplinare le procedure di selezione dei contraenti in modo da assicurare l'attuazione dei principi stessi.
2. L'impostazione degli atti di gara per l'aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione dell'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 può essere realizzata dall'Amministrazione anche con formule sperimentali ed innovative, nonché con soluzioni differenti rispetto a quelle prefigurate dalle disposizioni del decreto stesso per altre tipologie di appalti di servizi.

Art. 26
(Criteri per la selezione dei contraenti)

1. L'Amministrazione indica nel bando e nel disciplinare di gara i criteri per l'aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione dell'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 indicando per gli stessi l'ordine di priorità e le relative ponderazioni, nonché specificandone l'articolazione in eventuali sub-criteri, con indicazione dei sub-pesi ponderali.
2. L'Amministrazione specifica nel bando o nel disciplinare di gara le modalità di attribuzione dei punteggi ai criteri ed ai sub-criteri qualitativi.
3. L'attribuzione dei punteggi ai criteri ed ai sub-criteri di natura qualitativa è assoggettata alla riparametrazione al punteggio massimo attribuibile per ogni elemento.

Art. 27
(Rilevazione e verifica delle offerte anormalmente basse)

1. L'Amministrazione indica nel bando e nel disciplinare di gara per l'aggiudicazione di appalti di servizi rientranti nella classificazione dell'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006:
 - a) i criteri per la rilevazione delle offerte anormalmente basse, specificando le eventuali soglie di congruità e le modalità di computo per il superamento dei parametri prefissati;
 - b) le modalità per la verifica delle offerte rilevate come anormalmente basse, comunque nel rispetto del percorso di garanzia minima stabilito dall'art. 55 della Direttiva 2004/18/CE.

Capo VII
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 28
(Procedure particolari relative a servizi socio-assistenziali o socio-educativi)

1. L'Amministrazione può indire procedure di aggiudicazione di appalti di servizi socio-assistenziali o socio-educativi secondo il modulo della coprogettazione, come disciplinato dall'art. 5 della L. n. 328/2000, dal D.P.C.M. 30 marzo 2001 e dalla legislazione regionale.
2. L'Amministrazione sviluppa le procedure di affidamento di appalti di servizi socio-assistenziali o socio-educativi tenendo conto di eventuali discipline particolari relative a tale settore dettate da leggi regionali.

Art. 29
(Procedure di affidamento di appalti di forniture di beni o servizi a cooperative sociali iscritte nella sezione B dell'albo regionale)

1. L'Amministrazione può stipulare convenzioni con le cooperative che svolgono le attività di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b) della legge n. 381/1991, ovvero con analoghi organismi aventi sede negli altri Stati membri della Comunità europea, per la fornitura di beni e servizi diversi da quelli socio-sanitari ed educativi il cui importo stimato al netto dell'IVA sia inferiore agli importi stabiliti dalle direttive comunitarie in materia di appalti pubblici, purché tali convenzioni siano finalizzate a creare opportunità di lavoro per le persone svantaggiate
2. Per la stipula delle convenzioni di cui al comma 1 le cooperative sociali debbono risultare iscritte all'albo regionale di cui all'articolo 9, comma 1 della legge n. 381/1991. Gli analoghi organismi aventi sede negli altri Stati membri della Comunità europea debbono essere in possesso di requisiti equivalenti a quelli richiesti per l'iscrizione a tale albo e risultare iscritti nelle liste regionali, ovvero dare dimostrazione con idonea documentazione del possesso dei requisiti stessi.
3. La selezione della cooperativa con cui stipulare una convenzione di cui al comma 1 deve avvenire con procedura selettiva, preceduta da adeguata pubblicità in relazione alla rilevanza dell'affidamento.
4. L'affidamento diretto di attività ad una cooperativa di cui al comma 1 è possibile solo sulla base di un provvedimento motivato che evidenzia le ragioni peculiari della scelta, anche in rapporto ad eventuali sperimentazioni relative al coinvolgimento delle persone svantaggiate nelle attività lavorative riportabili all'appalto.

Art. 30
(Procedure per la selezione di associazioni di promozione sociale o di volontariato)

1. L'Amministrazione può stipulare convenzioni con associazioni di promozione sociale iscritte in appositi albi che dimostrino capacità operativa adeguata per la realizzazione di specifiche attività non caratterizzate da elementi di complessità operativa, nonché per la gestione o cogestione di progetti o programmi, e che siano in grado di cooperare con il Comune, attraverso il concorso attivo all'esercizio delle sue funzioni.

2. Le convenzioni con le associazioni per le finalità previste dal presente articolo possono prevedere anche la concessione degli spazi necessari alla realizzazione delle attività.
3. L'Amministrazione può stipulare convenzioni con le organizzazioni di volontariato iscritte da almeno sei mesi in apposito Registro regionale per la gestione di attività di interesse pubblico. Per la scelta dell'organizzazione l'Amministrazione si attiene ai criteri fissati dalla normativa regionale.
4. L'Amministrazione può avvalersi, anche tramite forme pubbliche di consultazione, dei soggetti indicati nei commi precedenti, nonché di altri soggetti senza scopo di lucro, per la definizione congiunta di interventi relativi a specifiche problematiche sociali. Qualora vengano individuati progetti di intervento sperimentali e innovativi, l'Amministrazione può determinare forme e modalità di collaborazione con i soggetti dichiaratisi disponibili fra quelli indicati nei commi precedenti, per la definizione e realizzazione della relativa fase sperimentale.
5. Del programma delle attività e dei progetti per i quali si intende stipulare le convenzioni previste ai commi 1 e 3 ovvero definire congiuntamente specifici interventi ai sensi del comma 5, deve essere data idonea pubblicità per garantire la massima partecipazione dei soggetti interessati.
6. Le convenzioni e le forme di collaborazione indicate nei commi precedenti devono essere definite nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione statale e regionale in materia.

TITOLO III

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SELEZIONE DEI CONTRAENTI PER ALCUNE PARTICOLARI TIPOLOGIE DI CONTRATTI

Art. 31 **(Concessioni di servizi)**

1. L'Amministrazione aggiudica le concessioni di servizi, intese come le relazioni contrattuali che presentano le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di servizi, ad eccezione del fatto che il corrispettivo della fornitura di servizi consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
2. La procedura di aggiudicazione di concessioni di servizi, anche se realizzata secondo quanto previsto dall'art. 30, comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006 deve prevedere soluzioni per assicurare l'adeguata pubblicità del procedimento selettivo in relazione alla rilevanza dell'affidamento stesso per il mercato interno o per quello comunitario.

Art. 32 **(Individuazione di soggetti con i quali stipulare contratti di sponsorizzazione)**

1. Le procedure per l'individuazione di potenziali sponsor sono sviluppate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del D.Lgs. n. 163/2006.
2. L'Amministrazione può comunque recepire le proposte formulate direttamente da potenziali sponsor, garantendo il confronto rispetto alle stesse mediante tempestiva produzione di una sollecitazione a rappresentare manifestazioni di interesse rivolta ad operatori del medesimo settore.

Art. 33 **(Acquisizione di lavori, beni e servizi in economia)**

1. L'esecuzione di lavori, la fornitura di beni e la prestazione di servizi, in economia è disciplinata dal regolamento approvato dal Consiglio Comunale approvato con atto n.ro 11 del 09/03/2009.
2. Gli importi delle soglie richiamate nel citato regolamento sono automaticamente adeguate a quelle fissate dalla legge.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA STIPULAZIONE ED ALL'ESECUZIONE DEI CONTRATTI

Art. 34 (Stipulazione dei contratti)

1. L'Amministrazione stipula i contratti di appalto tenendo conto:
 - a) della necessaria effettuazione delle verifiche previste dal D.Lgs. n. 163/2006 e da altre disposizioni di legge e di regolamento in ordine alla posizione del contraente prescelto ed alla sua capacità a contrattare;
 - b) delle condizioni e dei tempi per la formalizzazione stabiliti dall'art. 11 e dall'art. 12 del D.Lgs. n. 163/2006, con particolare riferimento al rispetto del termine dilatorio ed alle possibili eccezioni allo stesso.

ART. 34 bis (Condizioni di contratto-Antimafia – Protocollo di Legalità)

1. Il contratto deve contenere le condizioni previste nella deliberazione o 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.

Elementi essenziali del contratto sono:

- 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. 68/99 (disabili);
- i) tracciabilità dei flussi finanziari (art 3 legge 136/2010);
- j) antimafia;
- k) ulteriori clausole antimafia indicate nel Protocollo d'intesa per prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità Organizzata nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici stipulato con la Prefettura di Lecce;
- l) obblighi retributivi, contributivi e di sicurezza nei confronti dei lavoratori ed in tema di assunzioni obbligatorie.

Sono parte integrante del contratto e devono in esso essere 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.

I documenti sopra elencati possono anche non essere materialmente allegati, fatto salvo il capitolato speciale e l'elenco prezzi unitari, purché conservati dalla stazione appaltante e controfirmati dai contraenti.

Allegati obbligatori al Contratto:

1. capitolato speciale;
2. elenco prezzi unitari
4. Qualora la natura dell'oggetto lo richieda , il contratto deve inoltre prevedere:
 - a) modalità di controllo e di collaudo anche attraverso indicatori di qualità;
 - b) facoltà di recesso, responsabilità ed ipotesi di risoluzione ed esecuzione in danno;
 - c) eventuali sanzioni e penalità per inadempimento, ritardo nell'adempimento e inosservanza;
 - 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.
5. 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.
6. A cura del Segretario Generale 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.
7. I Responsabili dei Settori che abbiano stipulato un contratto per scrittura privata, qualora debba farsi luogo a repertoriazione dello stesso, sono tenuti a trasmettere il contratto nella stessa giornata al Servizio competente per la tenuta e gestione dei contratti, in originale corredato dei relativi allegati.
8. Con riferimento al precedente comma 2 lett K), in relazione al **Protocollo di Legalità** sottoscritto tra l'Ente e la Prefettura (delibera G.C. 123 del 29.04.2011), l'informazione del Prefetto deve essere acquisita, secondo quanto disposto all'art. 10, commi 5 e 6 del DPR n. 252/1998, per la stipulazione del contratto.
9. Le Disposizioni di cui ai commi 2, lett. k e 8 sono cadute all'entrata in vigore della Disciplina speciale in materia antimafia approvata con Decreto Legislativo 6 settembre 2011 n° 159 (S.O.G.U n° 226/2011)
10. L'Amministrazione procede alla stipulazione dei contratti nel rispetto del termine dilatorio indipendentemente dal tipo di procedura selettiva del contraente adottata.

Art. 35
(Stipulazione di contratti per appalti di servizi
rientranti nell'allegato IIB del Codice dei contratti pubblici)

1. L'Amministrazione procede alla stipulazione dei contratti per appalti di servizi rientranti nella classificazione prevista dall'allegato IIB del D.Lgs. n. 163/2006 analogamente a quanto previsto dallo stesso decreto e dal precedente art. 34 per i contratti relativi ad altre tipologie di appalti.

Art. 36
(Formalizzazione del contratto)

1. I contratti di appalto, le concessioni cimiteriali e i contratti con i professionisti, previa la riscossione dei diritti di rogito e segreteria, sono stipulati:
- a. in forma pubblica o pubblica amministrativa, quando l'appalto sia di particolare rilevanza economica;
 - b. con scrittura privata, semplice o autenticata, in tutti gli altri casi.
2. I contratti conseguenti ad affidamenti mediante cottimo fiduciario sono stipulati con scrittura privata o, quando la tipologia del rapporto e la natura della prestazione lo consentano, mediante scambio delle lettere secondo gli usi del commercio, previa comunque la riscossione dei diritti di rogito e segreteria.

Art. 37
(Esecuzione del contratto)

1. In relazione all'esecuzione dei contratti l'Amministrazione applica quanto previsto dagli articoli 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 e 120 del D.Lgs. n. 163/2006, nonché quanto stabilito dalle disposizioni del D.P.R. n. 207/2010.
2. L'Amministrazione inserisce in ogni capitolato per appalti di servizi o forniture continuative la clausola di adeguamento / revisione dei prezzi, assumendo a riferimento, sino all'attuazione di quanto previsto dall'art. 115 del D.Lgs. n. 163/2006, parametri relativi ad indicatori di prezzo afferenti al servizio o alla fornitura oggetto dell'appalto.

3. L'Amministrazione precisa nei capitolati le modalità di collaudo e di verifica di conformità dell'esecuzione degli appalti, con riferimento alle procedure ed ai protocolli operativi definiti dal D.P.R. n. 207/2010.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AI BENI IMMOBILI

ART. 38 – Oggetto – Programmazione alienazioni

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Tricase, secondo quanto stabilito dall'art.12 delle Legge n. 127/97, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla Contabilità Generale degli Enti Locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Il presente regolamento contiene le regole applicative del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008, approvato dal Consiglio comunale.

3. A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

4. Il beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

6. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

7. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, 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.

8. Sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

ART. 39 – Valutazione

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, a cura dell'ufficio tecnico comunale. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3. L'incarico per la redazione della perizia tecnica e di stima del prezzo base di vendita dei beni è affidato:
A) di norma alle strutture e al personale interno dell'Amministrazione comunale, in possesso del diploma di laurea in architettura, ingegneria, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata da almeno due anni di anzianità;

B) all'Agenzia del territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica al tempo vigenti;
C) ad un professionista, iscritto nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che predisporrà una perizia giurata.

4. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

5. Le stime hanno validità di due anni, decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente, a cura del Servizio patrimonio, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

ART. 40 – Responsabile

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Funzionario responsabile del Settore patrimonio (o suo delegato).

2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del piano delle alienazioni.

3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 41 – Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

3. I beni verranno classificati, in funzione del valore, della perizia di stima attribuito in 4 classi:

Classe	Stima Sommaria
A	oltre €. 375.000,01
B	da €. 180.000,01 a € 375.000,00
C	da €. 25.000,01 a € 180.000,00
D	Fino a € 25.000,00

ART. 42 – Procedure di gara – Modalità di alienazione

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004).

3. I contraenti vengono individuati mediante:

a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) trattativa privata per i seguenti casi:

- se il bene è di classe "D" ovvero con valore inferiore a € 25.000,00;
- se il bene non è di classe "D", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - fabbricato (o unità immobiliari dello stesso), di proprietà dell'Amministrazione, di vecchia realizzazione, non adibito originariamente a finalità di edilizia residenziale pubblica né ad uso di abitazione, di fatto utilizzato per sopperire alle esigenze abitative di nuclei familiari in situazioni di necessità, il cui stato di conservazione richieda all'Amministrazione costi notevoli per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, comprovati e quantificati da apposita relazione tecnica.
- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
- se trattasi di permuta;
- asta deserta (o si abbiano fondate prove che, ove si sperimentasse, andrebbe deserta), purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
- motivi di urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Amministrazione, non devono essere imputabili all'Amministrazione stessa);
- alienazione dei relitti di terreno di dimensioni non rilevanti che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto determinato;
- beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi
- In ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.

4. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

5. Nel caso di trattativa privata infruttuosa, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene mediante asta pubblica.

ART.43 – Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

1. L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, nonché sul sito web istituzionale almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

2. In funzione della classe del bene (A,B,C) possono essere previste altre adeguate forme di pubblicità sui quotidiani di interesse nazionale e locale, nonché in ogni altra forma ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale.

3.. Per i beni di classe "D" l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità mediante affissione di cartelli da apporre sul bene posto in vendita oltre che all'Albo Pretorio.

ART. 44 - Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

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

Art. 45- Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di n.10 (dieci) rate mensili oltre il pagamento degli interessi di legge oltre alla rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.

2.Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ART. 46 - Urgenza

1.In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2.Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 47 –Trattativa privata – Modalità di presentazione dell'offerta

1.I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "*proposta irrevocabile di acquisto*" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- le modalità di pagamento;

- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
- di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

2. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti all'art.43.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui agli articoli successivi.

ART. 48- Asta Pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A, B e C, ovvero con stima superiore a € 25.000,00, la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell'art.42, comma 3 lett. b).

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso d'asta;
- affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 49 – Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base d'asta;
- l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- gli eventuali vincoli e servitù;
- l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
- il Servizio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ART. 50 – Espletamento della gara

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.

2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di approvare ai sensi dell'art.1341 del C.C. le seguenti condizioni:

- l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Tricase, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
- gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con / senza possibilità di rilanci;
- l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Tricase, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
- tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente

3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo del Servizio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

4. L'offerta in questione dovrà pervenire all' Ufficio Protocollo del Comune di Tricase a mezzo raccomandata AR oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte prevenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

5. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Tricase, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della gara. Tale svincolo avverrà nella stessa giornata per i concorrenti presenti non aggiudicatari.

6. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara.

7. La gara è pubblica.

8. Il Comune di Tricase comunicherà, a mezzo lettera raccomandata AR, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.

9. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € 150.000,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito.

10. Il rogito dell'atto sarà redatto entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 (quarantacinque) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte futura acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART.51 – Esperimenti di miglioramento

1. Se espressamente previsto nel bando di gara, si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.

3. Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 (quindici) giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

4. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

ART. 52 – Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo base

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una seconda asta con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 10 %, rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

2. Qualora anche la 2° procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a trattativa privata o diretta, operando una ulteriore riduzione sull'importo già ribassato fino ad un massimo del 20%.

ART. 53 - Commissione

1. La commissione di gara è quella prevista dal vigente Regolamento della disciplina dei contratti.

ART.54 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa privata) viene redatto apposito verbale, sotto la direzione del Presidente.

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 55 - Permuta

Il Comune può procedere alla permuta del proprio patrimoni disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici e privati, purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente .

La permuta, comportando una testuale dismissione e compravendita di immobili deve essere preventivamente autorizzata dal Consiglio, anche nel Piano di dismissioni di cui all'art. 38. Con tali deliberazioni l'Ente determina l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta condotta dal responsabile del procedimento, basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un congruo economico a carico dell'Ente, questo , prima di decidere, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative . Di tale evenienza viene data preventiva informazione alla controparte.

ART. 56 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

3. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario comunale. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune gli importi delle imposte di

registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, nonché le spese per eventuali necessarie consulenze o verifiche, prima della stipulazione del contratto.

4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 57 - Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 58 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti, eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 59 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art.60 – Locazioni

1. Si possono acquisire in locazione immobili necessari alle finalità del Comune tramite trattativa privata preceduta ove possibile, da gara ufficiosa. Si potrà prescindere dalla gara ufficiosa, considerata la specificità dell'oggetto del contratto, in corrispondenza delle finalità da perseguire.
2. Il canone del bene da locare deve essere valutato nella sua congruità dall'Ufficio competente, secondo quanto nell'art. 39.
3. La locazione di immobili del patrimonio disponibile del Comune ha di regola luogo tramite procedura negoziata, previa gara ufficiosa.
4. I canoni sono adeguati automaticamente e annualmente alle variazioni ISTAT del costo della vita nella misura massima consentita dalla legge.
5. Qualora il conduttore assuma espressamente l'obbligo di far eseguire a sue spese e cura i lavori necessari a rendere agibile e sicuro l'immobile e tali lavori siano produttivi di un miglioramento dell'immobile prevedibilmente perdurante dopo la riconsegna del bene, dal canone determinato può essere detratto il costo vivo di detti lavori reputato congruo previa autorizzazione dirigenziale che dispone anche l'onere per il conduttore degli eventuali aggiornamenti catastali.
6. Tra le clausole previste per la locazione di fondi comunali devono essere inseriti i seguenti punti:
 - a) La richiesta di un deposito cauzionale per la partecipazione all'asta pari a tre mensilità. Tale importo, a seguito di aggiudicazione, assumerà la funzione di deposito cauzionale per la locazione. Assumerà la funzione di penale se l'aggiudicatario rinuncerà al diritto acquisito.
 - b) Rimane stabilito il diritto di prelazione a favore di precedenti locatari purché questi risultino in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori. Tale diritto andrà esercitato sull'importo a base d'asta, maggiorato del 5% e stabilito con i criteri richiamati negli articoli precedenti. In tutti i casi viene espressamente escluso il tacito rinnovo fatto salvo quello consentito dalla legge.
7. La locazione di immobili ad associazioni senza fini di lucro a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo è disciplinata da apposito Regolamento.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI INERENTI ALL'ESTENSIONE DEI CONTRATTI DI APPALTO

Art. 61

(Proroga e nuovi rapporti con il medesimo operatore economico)

1. Il presente titolo del regolamento disciplina le forme di estensione dei contratti, con particolare riferimento all'utilizzo della proroga per contratti relativi a forniture di beni e di servizi.
2. L'Amministrazione può definire un nuovo rapporto con il fornitore o prestatore di servizi originario solo in base alle soluzioni previste dall'art. 57 del D.Lgs. n. 163/2006, con particolare riferimento:
 - a) alla replicabilità di forniture, per ragioni tecniche, stabilita dal comma 3, lett. b) della stessa disposizione;
 - b) all'affidamento di lavori o servizi complementari, secondo i presupposti e nei limiti stabiliti dal comma 5, lett. a) della stessa disposizione;
 - c) all'affidamento di servizi analoghi, secondo i presupposti e nei limiti stabiliti dal comma 5, lett. b) della stessa disposizione, secondo il modulo della "nuova aggiudicazione".
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma precedente, i contratti non possono prevedere alcuna clausola che disponga il rinnovo agli stessi patti e condizioni.

Art. 62

(Configurazione e limiti di utilizzo)

1. La proroga non incide sull'esecuzione del rapporto contrattuale, ma sul prolungamento della sua durata, ossia sull'affidamento della fornitura o del servizio al medesimo soggetto per un nuovo e successivo, ma limitato periodo di tempo.
2. La proroga non può in alcun modo essere utilizzata per procedere a rinnovo di contratti in essere, ossia quando sia prevista con durata pari a quella del contratto originario.

Art. 63

(Presupposti per l'utilizzo della proroga)

1. La proroga è utilizzabile, al fine di assicurare la continuità delle attività istituzionali o dei servizi erogati dall'Amministrazione, nei soli casi in cui vi sia l'effettiva necessità di garantire temporaneamente l'acquisizione delle forniture o lo svolgimento dei servizi nelle more del reperimento di un nuovo contraente.
2. La proroga può essere determinata dall'Amministrazione:
 - a) sulla base di una previsione negoziale, fondata su di una clausola contrattuale con la quale la parte privata, all'atto della stipula del contratto, riconosce all'Amministrazione stessa la possibilità di avvalersene;
 - b) per assicurare comunque il soddisfacimento del pubblico interesse insito nella garanzia della prosecuzione dello svolgimento delle attività istituzionali o dei servizi prodotti dall'Amministrazione, nelle more dello svolgimento delle procedure necessarie per l'individuazione del contraente al quale affidare, previa stipula di nuovo rapporto negoziale, l'attività stessa.
3. L'Amministrazione ha la più ampia facoltà di avvalersi o meno della proroga, non costituendo l'eventuale clausola contrattuale elemento determinante obbligo specifico nei confronti del fornitore o del prestatore di servizi.
4. L'Amministrazione, in alternativa all'utilizzo della proroga, può ricorrere all'acquisizione mediante procedure in economia di prestazioni periodiche di servizi, forniture, a seguito della scadenza dei relativi contratti, nelle more dello svolgimento delle ordinarie procedure di scelta del contraente, nella misura strettamente necessaria, secondo quanto previsto dall'art. 125, comma 10, secondo periodo del D.Lgs. n. 163/2006.

Art. 64
(Durata della proroga)

1. In ragione delle finalità per cui viene utilizzata, la proroga deve avere durata ragionevole e comunque proporzionata alla durata del contratto originario rispetto al quale viene disposta.
2. Per contratti con durata pluriennale, in ogni caso la proroga non può avere durata superiore a un periodo di dodici mesi.

Art. 65
(Modalità di definizione e di formalizzazione della proroga)

1. L'Amministrazione, qualora abbia necessità di utilizzare la proroga di un contratto, indica nell'atto di formalizzazione della relativa decisione le ragioni che hanno determinato l'impossibilità di svolgere la procedura selettiva del nuovo contraente entro i termini di scadenza del contratto in essere con l'attuale fornitore o prestatore di servizi.
2. Ai fini di quanto previsto dal precedente comma 1 sono qualificabili come ragioni determinanti l'utilizzo della proroga, a titolo indicativo e non esaustivo:
 - a) l'impossibilità di disporre di dati definitivi ed essenziali per la gestione del servizio entro termini ragionevoli in prossimità della scadenza del contratto da prorogare;
 - b) il ritardo nelle comunicazioni obbligatorie da parte degli enti locali affidanti sulla gestione dell'attività istituzionale o del servizio rispetto al quale devono essere acquisite le forniture o i servizi oggetto dei contratti da prorogare, quando tali da non consentire la definizione di programmazioni strategiche nella gestione delle acquisizioni;
 - c) il verificarsi di eventi imprevedibili ed urgenti tali da impedire la programmazione e l'attivazione delle procedure selettive per il nuovo contraente nei termini di scadenza dei contratti in essere.
3. L'intenzione di prorogare il contratto è comunicata all'appaltatore o all'affidatario entro termini tempestivi rispetto alla scadenza dello stesso, al fine di consentire al medesimo fornitore o prestatore di servizi di predisporre il proprio assetto organizzativo e gestionale in funzione della prosecuzione del rapporto.
4. Il fornitore o prestatore di servizi fornisce riscontro all'Amministrazione sulla prosecuzione delle prestazioni di fornitura o di servizio.
5. Qualora per il fornitore o prestatore di servizi la proroga del contratto determini condizioni non vantaggiose, lo stesso deve informare tempestivamente l'Amministrazione della propria determinazione negativa, al fine di consentire alla stessa di attivare procedure alternative.
6. La proroga è disposta dall'Amministrazione con specifico atto amministrativo e formalizzata con appendice integrativa del contratto esistente.

TITOLO VII
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE, DI RINVIO, TRANSITORIE E FINALI

Art. 66
(Sportello appalti e attività informative)

1. L'Amministrazione disciplina con propri atti organizzativi la costituzione di una struttura deputata a svolgere funzioni informative e di orientamento in relazione agli appalti indetti, con riferimento a quanto previsto dall'art. del D.Lgs.n. 163/2006.

Art. 67
(Disposizioni di coordinamento)

1. Qualora il quadro di riferimento per l'aggiudicazione di appalti pubblici disciplinato dal presente regolamento sia oggetto di disciplina generale da altre fonti, con incidenza sulle disposizioni di riferimento contenute nel D.Lgs. n. 163/2006, le disposizioni del regolamento risultanti in contrasto con la fonte legislativa si intendono immediatamente disapplicabili.

Art.68
(Disposizioni finali)

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia al D.Lgs. n. 163/2006 ed alle disposizioni regolamentari ed amministrative ad esso correlate, per quanto vigenti.

Art. 69
(Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'intervenuta esecutività della deliberazione approvativi.