



# COMUNE DI AFFI

## Provincia di Verona

Via della Repubblica n.9 37010 - Affi  
E- mail: [protocollo@comune.affi.vr.it](mailto:protocollo@comune.affi.vr.it)  
Tel. 045 7235411 - Fax 045 6260473  
Pec: [protocollo@pec.comune.affi.vr.it](mailto:protocollo@pec.comune.affi.vr.it)  
C.F. - P.IVA: 00683030233

# REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO DEI CONTRATTI DI APPALTO E PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI AFFI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 26/01/2021

## **TITOLO PRIMO CONTRATI DI APPALTO**

### **CAPO PRIMO PRINCIPI GENERALI**

#### **ART. 1 - OGGETTO**

1. Il presente regolamento, nel rispetto dei principi della Comunità Europea, della Corte di Giustizia della Comunità Europea, della Costituzione della Repubblica, dello Statuto comunale, nonché in conformità ai principi generali dell'ordinamento giuridico dell'ordinamento, disciplina le procedure di affidamento volte alla stipulazione dei contratti di appalto di lavori pubblici, di servizi e di forniture da stipularsi con gli operatori economici operanti nel mercato.
2. Gli appalti pubblici sono i contratti a titolo oneroso, stipulati per iscritto tra una il comune un operatore economico, aventi per oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di prodotti, ovvero la prestazione di servizi come definiti dalla Direttiva 24/2014.
3. Con il termine operatore economico si intende una persona fisica o giuridica o un ente pubblico o un raggruppamento di tali persone e/o enti che offra sul mercato, rispettivamente, la realizzazione di lavori e/o opere, prodotti o servizi di utilità economica per l'ente.
4. Il presente regolamento si conforma altresì alle disposizioni di legge che espressamente enunciano i principi che costituiscono limite inderogabile all'esercizio della potestà regolamentare e statutaria, nonché ai principi del diritto comunitario.
5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme vigenti che disciplinano l'affidamento dei contratti delle pubbliche amministrazioni.
6. Il presente regolamento disciplina altresì l'alienazione di beni di proprietà del Comune ed in genere l'affidamento di ogni contratto attivo.

#### **ART. 2 – DURATA DEI CONTRATTI, TERMINE INIZIALE E FINALE E VALORE DEL CONTRATTO.**

1. Tutti i contratti di appalto devono avere durata certa.
  - Nei contratti di durata deve sempre essere indicata in modo chiaro e preciso la durata del contratto.
  - Nei contratti ad efficacia istantanea deve sempre essere indicata la data entro la quale deve essere eseguita la prestazione oggetto del vincolo contrattuale.
2. Di norma i contratti di appalto del Comune non possono avere una durata superiore a nove anni, computando a tale fine anche l'eventuale intervenuto rinnovo del contratto originariamente stipulato.
3. In nessun contratto, può essere inserita la clausola del tacito rinnovo del contratto. I contratti stipulati in violazione del predetto divieto sono nulli per violazione di norma imperativa.
4. E' vietato suddividere o frazionare artificiosamente, anche nel tempo, in più contratti le prestazioni che possano oggettivamente essere realizzate in unica soluzione.
5. Il calcolo del valore stimato del contratto è basato sull'importo totale pagabile al netto dell'IVA, valutato per ciascun singolo contratto. Questo calcolo tiene conto dell'importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di opzione o rinnovo del contratto.
6. Quando il Comune prevede premi o pagamenti per i candidati o gli offerenti, ne deve essere tenuto conto nel calcolo del valore stimato dell'appalto.

#### **ART. 3 - RINNOVO DEL CONTRATTO DI APPALTO DI SERVIZI E DI FORNITURE**

1. Per rinnovo del contratto si intende la facoltà dell'ente di stipulare un nuovo contratto con il medesimo contraente per una medesima durata del contratto originario, ferme restando le

- clausole essenziali del contratto. Non costituisce modifica di clausola essenziale del contratto l'adeguamento di aggiornamento prezzi ISTAT per le famiglie di impiegati ed operai..
2. Il rinnovo del contratto è possibile solamente nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.
  3. E' vietato il rinnovo in qualsiasi forma avvenga dei contratti ad esecuzione istantanea ovvero ad esecuzione prolungata o differita.
  4. E' vietato il rinnovo tacito dei contratti per la fornitura di beni e di servizi. Per la fornitura di beni e servizi, accertata la sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse per la rinnovazione dei medesimi, il responsabile del servizio, provvedere al rinnovo del contratto con l'originario contraente.
  5. Il rinnovo contrattuale può conseguire solo a contratti di appalto di servizi e di forniture conclusi attraverso procedure aperte o ristrette e della facoltà di rinnovo, ne deve essere dato atto nel bando di gara.
  6. Il contratto di appalto può essere rinnovato una sola volta e mai per una durata superiore a quella prevista nel contratto originario.

## **CAPO SECONDO FASE PRELIMINARE ALL'AFFIDAMENTO**

### **ART. 4 – DETERMINAZIONE A CONTRARRE**

E' competenza del responsabile del servizio nelle cui attribuzioni rientra la materia oggetto del contratto l'adozione della determinazione a contrarre, la quale deve sempre precedere l'avvio della procedura di affidamento e contenere la motivazione relativa alla scelta della procedura con la quale gestire l'affidamento.

### **ART. 5 – STIMA DEL VALORE DEL CONTRATTO**

La stima del valore del contratto deve essere valida al momento della pubblicazione del bando di gara, o, nei casi in cui siffatto bando non è richiesto, al momento in cui la stazione appaltante avvia la procedura di affidamento per la scelta del contraente.

### **ART. 6 – PRINCIPIO DI PUBBLICITA' DELLE SEDUTE**

Le gare ad evidenza pubblica si svolgono in luogo aperto al pubblico in conformità alla legge. Lo stesso principio si applica anche in caso di procedura negoziata, in quanto trattandosi di attività procedimentale deve essere consentita la presenza degli offerenti alle operazioni di gara. Tutte le operazioni di affidamento sono pubbliche con eccezione della mera valutazione delle offerte c.d. tecniche, dopo comunque aver aperto in seduta pubblica la busta contenente le medesime offerte.

## **CAPO TERZO SCELTA DEL CONTRAENTE PER L'AFFIDAMENTO DI APPALTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE**

### **ART. 7 – PROCEDURE DI AGGIUDICAZIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA O RISTRETTA SOPRA SOGLIA COMUNITARIA DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE**

Le modalità di scelta del contraente sono quelle disciplinate dal D.Lgs 50/2016 e dalle Linee Guida Anac a cui si rinvia dinamicamente per la disciplina delle procedure aperte e ristrette.

## **CAPO QUARTO AFFIDAMENTI SOTTO SOGLIA**

### **ART. 8 – AFFIDAMENTI SOTTO SOGLIA COMUNITARIA**

#### **Principi generali**

Per ogni acquisizione sotto soglia il comune opera attraverso un responsabile del procedimento. L'affidatario del contratto deve essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016. Nessuna prestazione può essere artificiosamente frazionata allo scopo evitare la procedura corretta da seguire.

A tal fine si prevede che ogni affidamento debba basarsi sulla previa identificazione e quantificazione del lotto funzionale cui si riferisce in contratto da affidare.

Per gli affidamenti sotto soglia prima di dar corso al procedimento di affidamento deve essere posta in essere sempre la determinazione a contrarre nella quale va indicata con chiarezza la modalità di scelta del contraente tra quelle previste nel presente articolo ed il valore stimato del contratto.

Le modalità di scelta del contraente per gli affidamenti sotto soglia sono le seguenti:

- procedura aperta
- procedura negoziata mediante affidamento diretto
- procedura negoziata mediante previa manifestazione di interesse
- procedura negoziata mediante utilizzo dell'albo fornitori proprio o di altra centrale di committenza

#### **Procedura negoziata mediante affidamento diretto**

In applicazione del punto 3.1.3 delle Linee Guida Anac sugli affidamenti sotto soglia, tale modalità di affidamento è applicabile solo per affidamenti di inferiore ad euro 40.000,00.

In queste fattispecie la determina a contrarre contiene, in modo semplificato: l'oggetto dell'affidamento, l'importo, il fornitore, le ragioni della scelta, il possesso dei requisiti di carattere generale da parte dell'operatore economico selezionato, e la rispondenza di quanto offerto alle esigenze della stazione appaltante.

#### **Procedura negoziata per valore pari o superiore ad euro 40.000,00**

Il comune per gli affidamenti di valore pari o superiore ad euro 40.000,00 applica l'art 36 del Codice dei contratti.

Può procedere alla scelta degli operatori economici da invitare alternativamente mediante

- affidamento diretto nei casi e modi previsti dalla legge
- previa manifestazione di interesse
- mediante albo fornitori

#### **Procedura negoziata mediante previa manifestazione di interesse**

Il comune pubblica un avviso sul profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente" sotto la sezione "bandi e contratti", e sul sito dell'ente nella sezione news.

La durata della pubblicazione è stabilita per un periodo minimo di quindici giorni, salva la riduzione del suddetto termine per motivate ragioni di urgenza a non meno di cinque giorni.

L'avviso indica sempre:

- il valore dell'affidamento
- gli elementi essenziali del contratto
- i requisiti di idoneità professionale, i requisiti minimi di capacità economica/finanziaria e le capacità tecniche e professionali richieste ai fini della partecipazione
- il numero minimo ed eventualmente massimo di operatori che saranno invitati alla procedura
- i criteri di selezione degli operatori economici

- i criteri di selezione dell'offerta
- le modalità per comunicare con la stazione appaltante.

### **Procedura negoziata mediante utilizzo dell'albo fornitori proprio o di altra centrale di committenza**

Il comune in esecuzione del punto 4.1.1. delle Linee Guida Anac sugli affidamenti sotto soglia ha istituito il proprio albo fornitori elettronico e relativa piattaforma di negoziazione, da dove individuare gli operatori economici da invitare e gestire la procedura di affidamento.

### **Procedure elettroniche di selezione del contraente**

A massima garanzia di trasparenza nella gestione dei procedimenti, tutti gli affidamenti sotto soglia, salve le eccezioni previste da legge nazionale, vengono gestiti per il tramite di piattaforma elettronica.

### **La stipula del contratto (punti 4.3.1 e 4.4.1 delle Linee Guida)**

La stipula del contratto:

- Per gli affidamenti di importo **inferiore a € 40.000,00** euro avviene mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o strumenti analoghi, oppure mediante scrittura privata con registrazione in caso d'uso.
- Per gli affidamenti di valore **pari o superiore a € 40.000,00** e sino alla soglia comunitaria, in forma di forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante o mediante scrittura privata autenticata a cura dell'ufficiale autenticata.

## **CAPO QUINTO ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE E PRINCIPI APPLICABILI**

### **ART. 9 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEGLI AFFIDAMENTI**

Tutte le procedure sono valide anche in presenza di un'unica offerta, salvo il caso in cui l'amministrazione abbia stabilito espressamente nel bando ovvero nella lettera di invito che non si proceda all'aggiudicazione se non pervengono almeno due offerte.

Viene fatta salva sempre la facoltà di non aggiudicare laddove l'unica offerta presenti anomalie.

### **ART. 10 - PRINCIPI INERENTI IL BANDO E LA LETTERA D'INVITO**

Nel caso in cui accada che il bando di gara ovvero la lettera di invito contengano delle prescrizioni ovvero richiedano dei requisiti di dubbia interpretazione, essi vanno comunque interpretati nel senso più favorevole ai fini della maggior partecipazione dei concorrenti alla gara.

### **ART. 11 - RIAPERTURA E PROROGA DEI TERMINI**

La riapertura del termine per la presentazione delle offerte così come la proroga del termine stesso, oltre che trovare la motivazione in ragioni di pubblico interesse, deve essere disposta dallo stesso organo responsabile della procedura di gara. La decisione deve essere resa pubblica con le stesse modalità e termini con i quali era stata indetta la procedura.

### **ART. 12 - REGOLE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte, devono essere presentate secondo quanto previsto dal bando ovvero dalla lettera di invito inderogabilmente entro il termine e l'ora previsti a pena dell'esclusione dell'offerta; a tal fine,

ed in relazione alle modalità di presentazione prescritte, fa fede il timbro di arrivo all'ufficio protocollo del Comune ovvero l'ora ed il minuto di acquisizione dell'offerta presentata nella piattaforma elettronica di gestione degli affidamenti ovvero l'ora ed il minuto di acquisizione dell'offerta presentata mediante posta certificata. Una volta scaduto il termine perentorio previsto dal bando ovvero dalla lettera di invito per la loro presentazione, le offerte non possono più essere ritirate, modificate od integrate e divengono quindi giuridicamente vincolanti per la ditta offerente. In ogni caso il bando di gara ovvero la lettera di invito devono prevedere che l'offerta rimanga giuridicamente vincolante almeno sino a che le offerte non vengano aperte in pubblica seduta, anche nei casi in cui l'amministrazione decida motivatamente di differire l'apertura delle stesse. Entro e non oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte le ditte offerenti hanno la facoltà di presentare altra offerta modificativa della prima; in caso di presentazione di altra offerta entro i termini previsti dovrà essere presa in considerazione solo ed esclusivamente l'ultima offerta pervenuta, avendo cura di conservare, ancora sigillate e pertanto non aperta, tra gli atti di gara l'offerta iniziale.

### **ART. 13 - IL VERBALE DI GARA**

Il verbale di gara è l'atto pubblico attraverso il quale si attestano le operazioni di gara dall'apertura della stessa fino all'aggiudicazione.

Nel verbale devono essere puntualmente descritte tutte le operazioni che vengono svolte nella seduta di gara in ordine cronologico;

Il verbale di gara è costituito quanto meno dai seguenti elementi:

- la data, l'ora ed il luogo di svolgimento della procedura;
- i principi che regolano il procedimento di procedura;
- l'elenco delle ditte partecipanti e di quelle ammesse alla procedura;
- la presenza di rappresentanti alla procedura e le dichiarazioni che vengono eventualmente presentate dai rappresentanti delle ditte partecipanti;
- la formulazione della graduatoria;
- la sottoscrizione da parte di tutti i componenti della commissione giudicatrice e del verbalizzante.

### **ART. 14 - I RAPPRESENTANTI DELLE DITTE**

Chiunque è ammesso ad assistere alla seduta di gara in quanto trattasi sempre di svolgimento di attività procedimentale volta all'individuazione di un contraente con cui addivenire alla stipula di un contratto.

I rappresentanti delle ditte partecipanti alla gara possono altresì, durante lo svolgimento della stessa, intervenire facendo apporre le loro eventuali dichiarazioni a verbale. I rappresentanti a tal fine dovranno chiedere preventivamente la parola al Presidente di gara il quale la concederà ai fini dell'intervento compatibilmente con lo svolgimento delle operazioni di gara e quando lo riterrà più opportuno.

Rispetto coloro i quali si definiscono essere rappresentanti delle ditte partecipanti il segretario dovrà acquisire i relativi dati personali, l'atto attraverso il quale si evince il potere di rappresentanza, ovvero, in assenza di questo, una dichiarazione sottoscritta con la quale l'interessato si dichiara essere rappresentante della ditta partecipante e ne spenda la *contemptatio domini*.

### **ART. 15 – L'INTERPRETAZIONE DELL'OFFERTA**

1. Laddove si dovesse presentare una discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere deve essere ritenuta valida l'indicazione in lettera, nei limiti in cui la discordanza non sia frutto di un palese errore tale per cui si debba ritenere valida l'indicazione più ragionevole facendo riferimento agli atti di gara.

2. Le offerte condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato, o mediante semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri, ed a prescindere da un'espressa previsione del bando, devono sempre essere escluse dalla gara.
3. Non sono ammesse offerte per persona da nominare ed una eventuale offerta in tal senso dovrà essere immediatamente esclusa.

#### **ART. 16 - AGGIUDICAZIONE**

1. Nelle procedure aperte, ristrette e negoziate del comune, il vincolo giudico consegue esclusivamente alla stipula del contratto. Il provvedimento di aggiudicazione rappresenta l'atto amministrativo con il quale la stazione appaltante individuando l'offerta migliore si identifica l'operatore economico con cui l'ente stipulerà il successivo contratto.

### **TITOLO SECONDO ALIENAZIONI IMMOBILIARI**

#### **ART. 17 - ALIENAZIONE IMMOBILIARE**

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

#### **ART. 18 - COMPETENZE DEGLI ORGANI**

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e' di competenza del Responsabile dell'Area tecnica o del diverso Responsabile individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

#### **ART. 19 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

1. Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, e redatta 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.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - b) la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ove presenti;
  - c) 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.

## **ART. 20 - BENI VINCOLATI E VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo ovvero alla preventiva autorizzazione da parte degli enti preposti alla tutela del bene.
2. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

## **ART. 21 - PROCEDURE DI VENDITA**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede sempre ed esclusivamente mediante asta pubblica a prescindere dal valore del bene da alienare.
2. Il principio dell'asta pubblica si applica a qualsiasi altra fattispecie negoziale che comporti per l'ente un'entrata.

## **ART. 22 - ASTA PUBBLICA**

1. Per l'alienazione di beni immobili viene adottato il sistema dell'asta pubblica
2. La gara deve essere esperita mediante offerte per schede segrete.
3. Della alienazione deve essere data pubblicità mediante pubblicazione nelle seguenti forme:
  - Se il valore stimato è inferiore od uguale a 100.000,00 euro mediante pubblicazione all'albo pretorio ed inoltre sul sito web dell'ente per un periodo di pubblicazione non inferiore a quindici giorni consecutivi
  - Se il valore stimato è superiore a 100.000,00 euro mediante pubblicazione all'albo, sul sito web dell'ente e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica per un periodo di pubblicazione non inferiore a quindici giorni consecutivi.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta.
5. Per partecipare all'asta dovrà essere prodotta insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita mediante versamento della somma in contanti presso la Tesoreria comunale, ovvero mediante fideiussione bancaria, ovvero tramite polizza assicurativa.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta ovvero del protocollo laddove venga consegnato a mano o in altra forma.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dalla stessa commissione comunale avente competenza in ordine all'espletamento delle ordinarie procedure d'appalto. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta di valore economico più elevato (valore economico maggiore). In caso di parità si procede ad una nuova gara tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle stesse offerte. L'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta di valore economico più elevato .
8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
9. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari e' svincolata dopo la firma del contratto.
10. Il contratto è stipulato decorsi almeno 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione pubblicata sul sito web del comune.
11. Il contratto viene stipulato previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione.

## **TITOLO TERZO DISPOSIZIONI FINALI**

## **ART. 23 - SPESE CONTRATTUALI**

1. Le spese contrattuali, tutte, nessuna esclusa, precedenti e conseguenti alla stipula del contratto, nei limiti in cui una disposizione normativa non preveda espressamente in modo difforme, sono a carico della ditta aggiudicataria.
2. La ditta sarà tenuta, su invito scritto dell'ufficio contratti a versare, presso la Tesoreria Comunale, la somma necessaria almeno nei due giorni precedenti la stipula del contratto.

## **ART. 24 - ABROGAZIONE DI NORME ED ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Dall'entrata in vigore del presente regolamento, fatta eccezione per le procedure ed i contratti in corso, è abrogato il precedente regolamento dei contratti del Comune di Affi, nonché sono abrogate tutte le altre disposizioni contenute nei regolamenti comunali vigenti che risultino incompatibili con il presente testo regolamentare.

Il presente testo normativo entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune.