



**COMUNE
DI
CINISELLO BALSAMO**
PROVINCIA DI MILANO

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO
Servizio Sviluppo del Territorio

CRITERI APPLICATIVI
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI
INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEGLI
INTERVENTI EDILIZI E DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI

Allegato A - Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 09/04/2015

GRUPPO DI LAVORO

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Servizi al Territorio
Servizio Sviluppo del Territorio

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Giuseppe Faraci

PROGETTISTI:

Arch. Roberto Russo – Arch. Stefano Medaglia

CRITERI APPLICATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI

INDICE

Premesse.....	6
Ambito di applicazione	6
Opere di Urbanizzazione	7
Opere di Urbanizzazione senza scomputo	9
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	9
Opere ed attrezzature in immobili privati	10
Determinazione dell'importo delle opere in relazione all'applicazione del codice dei contratti.....	10
Compatibilità ambientale ed eco-efficienza energetica.....	10
Progettazione delle opere.....	11
Casi Particolari: Progettazione preliminare eseguita dall'Amministrazione Comunale	13
Convenzione urbanistica	13
Condizioni e modalità per il rilascio del permesso di costruire.....	14
PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE E L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI	15
Generalità	15
Realizzazione delle opere di urbanizzazione senza scomputo	16
Realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primarie inferiori alla soglia comunitaria con scomputo	17
Realizzazione delle opere di urbanizzazione con scomputo	18
Opere di urbanizzazione di importo inferiore ad euro 40.000.....	18

Opere di urbanizzazione di importo compreso tra i 40.000 euro e la soglia comunitaria	19
Opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria.....	22
OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI	23
Attività obbligatoria dell’Operatore in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro	24
Pubblicizzazione delle procedure e criteri di aggiudicazione.....	25
Svolgimento della procedura negoziata	26
Ribasso di Gara	26
Garanzie Finanziarie	27
Rapporto tra il titolare degli obblighi di convenzione e nuovi acquirenti	28
Cessione contestuale alla stipula della Convenzione Urbanistica.....	28
Cessione di aree sistemate a verde	28
Iscrizione di servitù di uso pubblico.....	29
Agibilità degli edifici.....	29
Disposizioni generali per le opere di Urbanizzazione	29
Caratteristiche Tecniche delle opere di Urbanizzazione.....	30
Opere strutturali in cemento armato, metalliche e in legno	30
COLLAUDO DELLE OPERE E ATTIVITA’ DI VIGILANZA.....	31
Premesse.....	31
Comunicazione inizio lavori.....	31
Documentazione da presentare al termine dei lavori per la richiesta di collaudo delle opere	32
Presa in consegna anticipata	33
Collaudo delle opere	34
Variazioni/varianti al piano urbanistico e/o alle opere di urbanizzazione.....	38
Elementi “minori”	38

Tolleranza	38
Manutenzione delle opere fino al collaudo.....	39
Presa in carico delle opere.....	39
Prescrizioni Generali	40
Sanzioni	40
Norma di rinvio	41
Entrata in vigore.....	41
Allegati:	42

Premesse

Il presente documento rappresenta uno strumento utile ad operatori e professionisti chiamati a redigere programmi e/o piani urbanistici finalizzati anche alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, quali dotazioni territoriali necessari per dare attuazione alle previsioni del nuovo Piano di Governo del Territorio.

Ambito di applicazione

I presenti Criteri Applicativi disciplinano le condizioni e le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e servizi, da cedere all'Amministrazione Comunale o asservire all'uso pubblico, da realizzare da parte dei privati a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione o quale dotazione territoriale dovuta, all'interno dei comparti oggetto di previsione di atti di programmazione negoziata, di programmi previsti da procedimenti speciali, di programmi urbanistici complessi, di piani attuativi, di cui alla legislazione regionale e nazionale vigente e delle relative convenzioni attuative, nonché di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo.

Questo documento è stato redatto ai sensi dell'art. 16 c. 2¹ e c. 2 bis² del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. – *"Testo unico in materia edilizia"* - e in attuazione di quanto disposto dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. – *"Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE"*³ -

I riferimenti alle disposizioni normative di rango superiore contenuti nel presente documento devono considerarsi di natura dinamica e, pertanto, qualora sopravvengano variazioni alle leggi o norme citate, questi dovranno considerarsi automaticamente aggiornati ai nuovi disposti normativi.

Le opere realizzate da parte dei privati, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, sono cedute al Comune e divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche e pertanto la loro realizzazione e cessione e/o asservimento pubblico viene assoggettata al rispetto delle disposizioni contenute negli articoli successivi.

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.G.T..

Le opere di urbanizzazione relative alle aree di intervento urbanistico o relative ad intervento edilizio diretto, sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 207/2010 e devono integrarsi, anche in fase successiva, con il Piano dei Servizi.

Le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza, collaudo e validazione, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini e o colleghi professionali

¹ La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

² 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011).

³ Pubblicato in G.U. n. 100 del 2.5.2006 – Suppl. Ordinario n. 107.

nel rispetto dei disposti del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. (art. 53 c. 3⁴) e del D.P.R. 207/2010. I Proponenti, ai fini dell'affidamento degli incarichi professionali, devono rispettare l'art. 91 del Codice dei Contratti e relativo Regolamento di attuazione.

Le spese tecniche relative alla progettazione, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo delle opere di urbanizzazione, non rientrano nel calcolo degli scomputi degli oneri di urbanizzazione. Ai fini della verifica degli scomputi, sono escluse anche le somme per imprevisti, l'IVA, i costi della sicurezza, i costi delle bonifiche delle aree, i costi per gli allacciamenti dei sottoservizi, eventuali costi per accordi bonari, le spese generali e comunque ogni costo di cui alla lettera b) dell'art. 16 "Quadri economici" del Regolamento di esecuzione e attuazione del codice dei contratti⁵. Tutti i suddetti costi sono a carico del soggetto attuatore.

Opere di Urbanizzazione

La realizzazione di opere con destinazione pubblica o di uso pubblico nell'ambito di convenzioni urbanistiche, con scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, rientrano nell'applicazione del Codice dei Contratti con l'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria il cui importo dei lavori desunto dal quadro economico è inferiore alla soglia comunitaria.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli oneri concessori, possono essere realizzate dal soggetto richiedente il titolo abilitativo secondo le seguenti modalità:

- ◆ con scomputo parziale o totale;
- ◆ senza scomputo;

E' importante precisare che lo scomputo è una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare nei casi definiti con il presente documento, rimanendo salva la possibilità per l'Ente di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento. Onde ricorrere all'istituto dello scomputo parziale o totale, l'Amministrazione è tenuta a verificare puntualmente che le opere di urbanizzazione proposte dal richiedente abbiano un interesse generale e pertanto non connesse esclusivamente al diretto servizio del proponente.

Nel caso di opere di urbanizzazione con scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione e nel caso di opere aggiuntive realizzate con risorse private asservite all'uso pubblico, il soggetto privato è chiamato ad elaborare un progetto articolato secondo i livelli di progettazione definiti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dal D.P.R. 207/2010 in ragione della sua responsabilità esclusiva nell'attuazione del Piano Attuativo o dell'intervento edilizio diretto.

Tale competenza deve comunque essere esercitata secondo una procedura comparabile al triplice livello progettuale previsto dall'art. 93 del codice dei contratti pubblici D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

La complessità dei profili applicativi della disciplina in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione richiede una necessaria composizione regolativa degli adempimenti in carico al soggetto privato (attuatore del piano o programma urbanistico o titolare del permesso di costruire) e sarà dettagliata nell'ambito della convenzione urbanistica.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nell'effettuare la valutazione delle opere il proponente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti (non soggetti a scomputo) e le opere di urbanizzazione secondaria.

Il computo metrico del progetto deve essere redatto sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche del Comune di Cinisello scontato del 20% e/o dal Listino Camera del Commercio di

⁴ "Quando il contratto ha per oggetto anche la progettazione, ai sensi del comma 2, gli operatori economici devono possedere i requisiti prescritti per i progettisti, ovvero avvalersi di progettisti qualificati, da indicare nell'offerta, o partecipare in raggruppamento con soggetti qualificati per la progettazione..."

⁵ D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207

Milano scontato del 20% vigente al momento della redazione del computo medesimo. Qualora, per particolari lavorazioni e tecniche utilizzate i listini non riportassero i suddetti prezzi potrà farsi riferimento ad altri listini allegati al computo o a preventivi di almeno 5 ditte specializzate nel relativo settore con evidenziati gli sconti riportati.

Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti nell'ambito delle convenzioni urbanistiche che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, che vanno corredati da apposite fideiussioni, ai sensi degli articoli 1944⁶ e 1957⁷ del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello delle opere come risultante dal computo metrico estimativo aumentato del 20% quale previsione di clausole sanzionatorie per le inadempienze.

Le opere di urbanizzazione e le attrezzature vigenti possono essere realizzate su aree già di proprietà comunale o su aree che saranno cedute all'Ente, libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate di regola nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti residenziali. Allo stesso modo anche le aree di compensazione previste dal P.G.T., cedute a seguito di convenzione urbanistica, devono possedere i suddetti requisiti ed inoltre potrà essere definita, caso per caso, la necessità di recintare le aree cedute e stabilire l'esatta perimetrazione con costi a carico del cedente. Anche per le aree non edificate dovranno essere consegnate, da parte del cedente, le dichiarazioni di non contaminazione del suolo e le relative impegnative a sostenere i costi qualora, anche in tempi successivi, sia accertato il superamento della soglia di contaminazione dei limiti riferiti alla residenza. Rimane intesa la facoltà dell'Amministrazione Comunale di eseguire le opportune verifiche con costi a carico dell'operatore.

Gli immobili oggetto di cessione rimangono nella detenzione e responsabilità del soggetto attuatore nei modi e tempi concordati con il Comune e saranno trascritti ai pubblici registri con vincolo di patrimonio indisponibile.

Le opere di urbanizzazione possono essere esterne al perimetro degli ambiti previsti dai piani e/o programmi del P.G.T. vigente qualora siano funzionali alla trasformazione urbanistica e/o complementari alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento e/o all'interno del medesimo APS, sempre rispetto agli obiettivi e alle esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali che vengono previste a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzati anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione sarà confrontato con gli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire. In caso di minore costo delle opere eseguite e delle aree cedute rispetto agli oneri determinati sulla base delle Tabelle Parametriche, la differenza sarà versata al Comune da parte del titolare del Permesso di Costruire; in caso contrario, lo stesso sarà tenuto ad eseguire l'eccedenza delle opere necessarie a suo carico.

Le Convenzioni o gli Atti Unilaterali d'Obbligo possono prevedere anche opere di urbanizzazione primaria complementari, oltre a quelli funzionali, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione.

⁶ art. 1944 Codice Civile. Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito. Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale. In tal caso, il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione. Salvo patto contrario, il fideiussore è tenuto ad anticipare le spese necessarie.

⁷ Art. 1957 Codice Civile. Il fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale, purché il creditore entro sei mesi abbia proposto le sue istanze contro il debitore e le abbia con diligenza continuate. La disposizione si applica anche al caso in cui il fideiussore ha espressamente limitato la sua fideiussione allo stesso termine dell'obbligazione principale. In questo caso però l'istanza contro il debitore deve essere proposta entro due mesi. L'istanza proposta contro il debitore interrompe la prescrizione anche nei confronti del fideiussore.

L'autorizzazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà resa con apposita deliberazione di Giunta Comunale che approverà contestualmente il progetto delle opere di urbanizzazione.

Opere di Urbanizzazione senza scomputo

Le attività di trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio comunale e degli immobili concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria incrementando la dotazione infrastrutturale complessiva del territorio comunale.

Come previsto dall'articolo 45⁸ della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005 e s.m.i., potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo i lavori inerenti opere che saranno acquisite alla proprietà comunale. Pertanto qualora il progetto delle opere preveda l'asservimento ad uso pubblico delle aree o servizi, le suddette opere non potranno essere scomputate dagli oneri urbanizzativi, così come peraltro definito dall'art. 4.1 comma 12 delle Disposizioni del piano dei servizi del P.G.T. vigente.

Il progetto dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo dai proponenti e deve avere almeno i requisiti di progetto preliminare, di cui alla Sezione II artt. 17 e segg. del D.P.R. 207/2010. Durante la fase di istruttoria e comunque prima della sottoscrizione della convenzione deve essere presentato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, che dovrà recepire le eventuali indicazioni dell'Amministrazione pervenuta per tramite del Responsabile del Procedimento.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve contenere gli elaborati previsti dalla Sezione III artt. 24 e segg. del D.P.R. 207/2010.

Il computo metrico estimativo del progetto deve essere redatto sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche del Comune di Cinisello scontato del 20% e/o dal Listino Camera del Commercio di Milano scontato del 20% vigente al momento della redazione del computo medesimo. Qualora, per particolari lavorazioni e tecniche utilizzate i listini non riportassero i suddetti prezzi potrà farsi riferimento ad altri listini allegati al computo o a preventivi di almeno 5 ditte specializzate nel relativo settore con evidenziati gli sconti riportati.

Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti nell'ambito delle convenzioni urbanistiche che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, che vanno corredati da apposite fidejussioni, ai sensi degli articoli 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello delle opere come risultante dal computo metrico estimativo aumentato del 20% quale previsione di clausole sanzionatorie per le inadempienze.

Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

I servizi possono essere realizzati su aree o in edifici, pubblici o privati, in conformità e in coerenza a quanto disposto dal P.G.T..

⁸ 1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.). I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.

Nel caso di cessione al Comune dell'area e realizzazione contestuale dell'attrezzatura da parte del soggetto attuatore, i beni entrano a far parte del patrimonio comunale. Negli altri casi, la parte attuatrice nella proposta di realizzazione e gestione del servizio (attrezzatura e attività) o gestione del servizio (solo attività) definisce, di concerto con il Comune, le modalità e le condizioni per l'esercizio del servizio stesso, secondo i principi di sostenibilità e accessibilità economica del servizio nell'interesse della collettività, impegnandosi ad attribuire la gestione del servizio a soggetti qualificati per le tipologie di servizi individuati dal Comune.

Opere ed attrezzature in immobili privati

La parte attuatrice può proporre la realizzazione unitaria e diretta di unità immobiliari da cedere al Comune e destinate a opere di urbanizzazione secondaria (servizi) e/o attrezzature all'interno di immobili privati, qualora l'intervento privato risulti sostanzialmente prevalente sotto il profilo dimensionale e non sia possibile rendere autonomo l'intervento pubblico, in considerazione delle previsioni urbanistiche e della limitata superficie e/o conformazione dell'intervento.

Dette opere e attrezzature possono concorrere ed essere imputate nella dotazione territoriale o essere ammesse a scomputo dell'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria (in questo caso gli immobili dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale). I parcheggi interrati e/o pluripiano fuori terra non rientrano in questa casistica e resteranno asserviti all'uso pubblico con manutenzione a carico della Parte attuatrice.

Determinazione dell'importo delle opere in relazione all'applicazione del codice dei contratti

Ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i. (dal 1° gennaio 2014 euro 5.186.000,00), di seguito denominato "Codice dei Contratti", deve essere considerato, come valore di riferimento, nel rispetto degli indirizzi dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, servizi e Forniture. La suddetta soglia comunitaria è riferita globalmente alla sommatoria dei computi metrici estimativi dei progetti di:

- ◆ opere di urbanizzazione a scomputo primaria funzionali all'ambito di intervento;
- ◆ opere di urbanizzazione primaria complementari necessari all'intervento e non;
- ◆ opere di urbanizzazione secondaria;
- ◆ attrezzature e servizi realizzati quali dotazione dovuta prevista dal P.G.T..

Sono escluse dall'importo globale:

- ◆ le opere di urbanizzazione a scomputo primaria funzionali sotto soglia ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- ◆ le attrezzature realizzate su aree private e quelle da asservite all'uso pubblico che a loro volta non sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- ◆ le opere e le attrezzature pubbliche in immobili privati non soggetti a scomputo;
- ◆ le opere aggiuntive realizzate con risorse private.

Non si considerano opere di urbanizzazione primaria, agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, gli allacciamenti alla rete pubblica, le cabine elettriche, nonché le reti dei sottoservizi e i relativi manufatti di proprietà delle Società private anche se non dirette erogatrice dei servizi.

Compatibilità ambientale ed eco-efficienza energetica

Le opere pubbliche, realizzate dagli Operatori pubblici e/o privati, devono essere progettate e realizzate secondo criteri di compatibilità ambientale ed eco-efficienza energetica, incentivando il

risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, la difesa della salute dei cittadini.

Ogni intervento deve garantire un rapporto equilibrato con i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente nel quale è inserito. L'intervento deve concorrere al riconoscimento e/o all'incremento del valore di uno specifico paesaggio (urbano, rurale, industriale).

Ogni intervento deve eliminare o ridurre i rischi per la salute attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie da costruzione che rispondano a requisiti di salubrità ed eco-compatibilità.

Ogni intervento deve limitare al massimo l'inquinamento luminoso migliorando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte e riducendo, al contempo, i consumi elettrici per l'illuminazione esterna.

Per limitare i prelievi di acqua, in ogni intervento si dovrà favorire il recupero delle acque meteoriche ed eventualmente il riutilizzo di quelle reflue. In tal senso è necessario predisporre accorgimenti atti a ridurre la velocità di scorrimento della quota parte della acque meteoriche eventualmente da allontanare, il tutto nel rispetto del regolamento del servizio idrico integrato vigente.

Ogni intervento deve essere progettato in modo da ridurre gli oneri gestionali e contenere i consumi delle risorse per la gestione degli spazi verdi nonché eliminare gli eventuali effetti negativi per la salute delle persone dovuti alla produzione di allergeni direttamente da parte degli organismi vegetali o dei loro ospiti, mantenendo al tempo stesso elevati standard di benessere ambientale.

Ogni opera pubblica deve essere progettata in modo da facilitare la raccolta differenziata dei rifiuti.

Progettazione delle opere

La progettazione degli interventi soggetti a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere informata a principi di sostenibilità ambientale nel rispetto:

- ◆ della minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e della massima manutenibilità;
- ◆ nel miglioramento del rendimento energetico e della durabilità dei materiali e dei componenti;
- ◆ nella sostituibilità degli elementi;
- ◆ nella compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali;
- ◆ nell'agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo e nella minimizzazione dei costi di manutenzione.

La progettazione, indipendentemente dalla procedura e modalità di esecuzione delle opere medesime, si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in preliminare, definitiva ed esecutiva, in modo da assicurare la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative. Essa è ridotta al solo livello esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare solo nei casi previsti dalle norme di settore o per interventi inferiori a 40.000 euro.

Per quanto attiene i progetti di infrastrutture del servizio idrico integrato redatti in ottemperanza al regolamento – acquedotti, fognature, ed impianti di depurazione –per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle competenti autorità od organi interessati e dai gestori dei servizi pubblici.

Al fine di potere effettuare la manutenzione e le eventuali modifiche dell'intervento nel suo ciclo di vita utile, gli elaborati del progetto sono aggiornati in conseguenza delle varianti o delle soluzioni esecutive che si siano rese necessarie, a cura dell'esecutore e con l'approvazione del direttore dei lavori, in modo da rendere disponibili tutte le informazioni sulle modalità di realizzazione dell'opera o del lavoro. Tutti gli elaborati progettuali dovranno essere consegnati all'Amministrazione anche in formato digitale su supporto informatico.

Gli elaborati progettuali prevedono misure atte ad evitare effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e sul patrimonio storico, artistico ed archeologico in relazione all'attività di cantiere ed a tal fine comprendono:

- a) uno studio della viabilità di accesso ai cantieri, ed eventualmente la progettazione di quella provvisoria, in modo che siano contenuti l'interferenza con il traffico locale ed il pericolo per le persone e l'ambiente;
- b) l'indicazione degli accorgimenti atti ad evitare inquinamenti del suolo, acustici, idrici ed atmosferici;
- c) la localizzazione delle cave eventualmente necessarie e la valutazione sia del tipo e quantità di materiali da prelevare, sia delle esigenze di eventuale ripristino ambientale finale;
- d) lo studio e la stima dei costi per la copertura finanziaria per la realizzazione degli interventi di conservazione, protezione e restauro volti alla tutela e salvaguardia del patrimonio di interesse artistico e storico e delle opere di sistemazione esterna.

Il **PROGETTO PRELIMINARE** definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire; evidenzia le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia, nonché le specifiche funzionali ed i limiti di spesa delle opere da realizzare, ivi compreso il limite di spesa per gli eventuali interventi e misure compensative dell'impatto territoriale e sociale e per le infrastrutture ed opere connesse, necessarie alla realizzazione.

Il progetto preliminare stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento, ed è composto dagli elaborati previsti dall'art. 17 e seguenti del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207⁹

Il **PROGETTO DEFINITIVO**, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare validato e successivamente assentito dall'Amministrazione Comunale, contiene tutti gli elementi necessari ai fini dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente; inoltre sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo.

Esso comprende gli elaborati previsti dall'art. 24 e seguenti del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207. Il progetto nella sua completezza dovrà essere validato ai sensi della normativa vigente.

Il **PROGETTO ESECUTIVO** costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie. Il progetto è redatto nel pieno rispetto del progetto definitivo nonché delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza di servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale, ove previste.

Il progetto esecutivo validato è composto dagli elaborati previsti dall'art. 33 e seguenti del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

⁹ Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».

La **validazione degli elaborati** progettuali sarà eseguita a cura ed oneri a carico dell'operatore attraverso professionisti prescelti non partecipanti al procedimento progettuale nonché al coordinamento della medesima, della direzione lavori, del coordinamento della sicurezza e del collaudo.

Le verifiche devono essere effettuate su tutti i livelli di progettazione e contestualmente allo sviluppo degli stessi.

Lo svolgimento dell'attività di verifica deve essere documentato attraverso la redazione di appositi verbali e rapporti, in contraddittorio con il progettista e dovranno essere depositati al Comune.

Il soggetto incaricato dell'attività di verifica dovrà essere munito di adeguata polizza assicurativa e dovrà avere le caratteristiche definite dall'art. 57 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

I livelli di progettazione delle opere vengono richieste nelle seguenti fasi in funzione dei vari procedimenti urbanistici ed edilizi:

- ◆ Nel caso di piani attuativi, programmi integrati di intervento e iniziative di sportello unico delle attività produttive, **progettazione preliminare** nell'ambito della procedura di approvazione, **progettazione definitiva validata** in sede di perfezionamento della convenzione urbanistica e ai fini della richiesta del titolo abilitativo edilizio e/o dell'esercizio dell'attività edilizia;
- ◆ Nel caso di richiesta di permesso di costruire convenzionato, di titolo abilitativo edilizio o di esercizio dell'attività edilizia, **progettazione definitiva validata** nell'ambito del perfezionamento della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo;
- ◆ **Progettazione esecutiva** prima dell'inizio dei lavori.

Il progetto esecutivo deve essere integrato da cronoprogramma dei lavori e del piano dei cantieri e apposito piano di informazione della cittadinanza da approvarsi preventivamente da parte degli uffici comunali.

Casi Particolari: Progettazione preliminare eseguita dall'Amministrazione Comunale

Nel caso in cui l'opera da realizzare a scomputo di oneri rientri all'interno di particolari programmi, l'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre direttamente, attraverso i propri tecnici o di professionisti di propria fiducia, la progettazione preliminare, o addirittura quella definitiva e/o esecutiva, dell'opera a scomputo proposta dai vari soggetti attuatori.

Convenzione urbanistica

L'impegno ad eseguire per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una convenzione urbanistica, da redigersi a cura della parte attuatrice in conformità allo schema adottato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.

La convenzione dovrà essere registrata e trascritta nelle forme di legge a spese della parte attuatrice e stipulata attraverso atto notarile.

Ad avvenuta esecutività della Delibera di approvazione del Piano Urbanistico o del Permesso di Costruire Convenzionato, il servizio comunale competente comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione, al fine della stipula della relativa Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo.

I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 45 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione sono tenuti a stipulare l'Atto Unilaterale d'Obbligo o con il Comune la Convenzione urbanistica.

Decorsi 180 giorni dal termine di cui sopra, in assenza della stipula della Convenzione urbanistica i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:

- a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel Piano Urbanistico e/o permesso di costruire convenzionato in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
- b) sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula degli atti.

La parte attrice deputata a svolgere le procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere un referente unico. Nel caso di più soggetti attuatori, le funzioni di stazione appaltante sono espletate dal soggetto all'uopo dagli stessi designato prima della stipula della convenzione.

La Convenzione urbanistica, nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico e/o permesso di costruire convenzionato, prevede la costituzione obbligatoria di un Consorzio fra i soggetti attuatori titolato alla presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.

Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione la parte attrice dovrà sottoscrivere un impegno attraverso un **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**.

L'Atto Unilaterale d'Obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per la parte attrice dal momento della sua registrazione al Protocollo Generale comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'Atto Unilaterale d'Obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge a cura della Parte Attrice.

Condizioni e modalità per il rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto definitivo delle opere è subordinato alla verifica degli adempimenti disciplinati in base al Codice dei Contratti, ed in ogni caso:

- ◆ alla stipula della Convenzione o all'accettazione da parte del Comune dell'Atto Unilaterale d'Obbligo;
- ◆ alla prestazione della garanzia fideiussoria, come indicato di seguito;
- ◆ all'impegnativa di presentazione di progetto esecutivo validato delle opere prima dell'inizio dei lavori;
- ◆ al perfezionamento della verifica e validazione del progetto.

PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE E L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI

Generalità

La realizzazione e l’affidamento dei lavori potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- ◆ Realizzazione delle opere di urbanizzazione senza scomputo (tra cui le opere realizzate su aree private e quelle da asservite all’uso pubblico e le opere ed attrezzature pubbliche in immobili privati realizzate con risorse private);
- ◆ Realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primarie funzionali all’intervento inferiori alla soglia comunitaria con scomputo;
- ◆ Realizzazione opere di urbanizzazione con scomputo oneri:
 - Opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore ad euro 40.000;
 - Opere di urbanizzazione di importo a scomputo compreso tra i 40.000 euro e la soglia comunitaria;
 - Opere di urbanizzazione di importo a scomputo superiore alla soglia comunitaria.

Nel caso in cui la gara sia bandita dall’operatore privato, la convenzione o l’atto unilaterale d’obbligo deve prevedere il potere di vigilanza che spetta al Comune nel corso dell’intero procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune nomina un **Responsabile del procedimento amministrativo** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il compito di sovrintendere a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere; quindi a titolo esemplificativo:

- interviene nelle Conferenze di Servizi;
- coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
- è il referente nel rapporto con l’operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall’operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere che l’operatore edilizio è tenuto a recepire;
- nomina il collaudatore tecnico in corso d’opera e finale attraverso le procedure di legge;
- affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta all’approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- rilascia i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- segnala al Responsabile Unico del Procedimento (nominato dall’operatore), durante l’esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l’ultimazione delle opere;
- sospende i lavori e ne dà comunicazione al Responsabile Unico del Procedimento in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza la dovuta approvazione ed autorizzazione;
- coordina con il Settore Demanio e Patrimonio l’acquisizione delle aree e degli immobili.

L’Operatore dovrà invece nominare il **Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.)** ai sensi dell’art. 10, comma 9, del Codice dei contratti che dovrà ottemperare a tutti gli obblighi previsti dalla legge e più precisamente:

- ◆ l’iscrizione al Sistema Informativo dell’Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);

- ◆ richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;
- ◆ provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio;
- ◆ è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
- ◆ curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- ◆ ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 136/2010 e s.m.);
- ◆ svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- ◆ comunicare al responsabile del procedimento designato dal Comune:
 - tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
 - il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
 - l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, garanzia del progettista);
 - i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

La **direzione dei lavori** e il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati al Responsabile del procedimento amministrativo.

Il **collaudo tecnico-amministrativo** in corso d'opera dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione e verifica dei progetti, direzione lavori e coordinamento della sicurezza e deve essere nominato dal Comune, attraverso apposita procedura disciplinata dalla normativa di settore, con costi a carico del soggetto attuatore.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione senza scomputo

Nel caso di opere di urbanizzazione primarie ed eventualmente secondaria senza il ricorso all'istituto dello scomputo il concessionario può realizzare direttamente o affidare direttamente a terzi i lavori, in quanto le stesse non rientrano nell'applicazione dell'art. 32 del D.lgs 163/2006 e s.m.i..

A questa categoria appartengono anche le opere realizzate su aree private e quelle da asservite all'uso pubblico e le opere ed attrezzature pubbliche in immobili privati realizzate con risorse private.

Si applicano comunque le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione e attuazione.

Realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento urbanistico, inferiori alla soglia comunitaria con scomputo

Nel caso di sole opere di urbanizzazione primarie di importo inferiore alla soglia comunitaria con il ricorso all'istituto dello scomputo il concessionario può realizzare direttamente o affidare direttamente a terzi i lavori, in quanto le stesse, ai sensi del comma 2bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001¹⁰ e s.m.i. come chiarito con Deliberazione n. 46/2012 dell'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici¹¹, non rientrano nel D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Ai fini del calcolo per la determinazione della soglia di riferimento occorre valutare separatamente l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da quello relativo alle opere di urbanizzazione secondaria.

L'affidamento può quindi avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere dall'applicazione dei principi dell'evidenza pubblica.

Ai fini della verifica del superamento o meno delle soglie comunitarie deve essere preso in considerazione soltanto la parte del quadro economico costituito dall'"importo a base d'asta".

Restano ferme tutte le prescrizioni previste dal presente documento.

Permane, tuttavia, l'obbligo di acquisire il C.I.G. ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010, poiché le opere di urbanizzazione primaria sono comunque eseguite con risorse pubbliche, giacché figurative del contributo altrimenti dovuto dai soggetti titolari di permessi di costruire ed inoltre acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

¹⁰ 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)

¹¹ Il Consiglio Ritiene che:

- a seguito delle modifiche, introdotte dall'art. 45, comma 1, del d.l. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, alla disciplina della realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, qualora l'importo dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione primaria sia inferiore alla soglia comunitaria, ai fini del calcolo per la determinazione della soglia di riferimento occorre valutare separatamente l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da quello relativo alle opere di urbanizzazione secondaria; ove l'importo delle opere di urbanizzazione primaria sia di importo superiore alla soglia comunitaria, rimane fermo il criterio indicato nella determinazione n. 7 del 2009;
- in assenza di un espresso regime transitorio, la nuova disciplina, contenuta nel citato d.l. n. 201/2011, si applica agli interventi per i quali l'accordo tra amministrazione e privato si sia perfezionato successivamente all'entrata in vigore del decreto stesso (6 dicembre 2011). Per gli accordi perfezionatisi prima del 6 dicembre 2011, invece, trova applicazione la previgente disciplina. Resta ferma la facoltà del privato e dell'amministrazione comunale di addivenire, di comune accordo, ad una modifica della convenzione edilizia già stipulata.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione con scomputo

Nel caso di opere di urbanizzazione, che non rientrano nell'applicazione del precedente paragrafo, con ricorso all'istituto dello scomputo, il concessionario dovrà rispettare le procedure per l'affidamento dei lavori, stabilite dal Codice dei contratti pubblici, D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Pertanto, si potranno configurare le seguenti fattispecie procedurali:

- ◆ Opere di urbanizzazione di importo inferiore ad euro 40.000;
- ◆ Opere di urbanizzazione di importo compreso tra i 40.000 euro e la soglia comunitaria;
- ◆ Opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria;

L'importo dei lavori è quello a base d'asta previsto dal relativo quadro economico.

Una diversa valutazione deve essere effettuata con riferimento al caso in cui il valore dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria è superiore alla soglia di rilievo comunitario, con conseguente necessario ricorso alla gara pubblica anche qualora l'insieme delle opere di urbanizzazione secondaria non raggiunga detto valore. Applicando all'ipotesi in esame il criterio formulato nella determinazione dell'AVPC n. 7/2009, che postula la valutazione cumulativa di tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria, sia le opere di urbanizzazione primaria che quelle di urbanizzazione secondaria sono da affidare nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 55 del Codice (procedura aperta o ristretta), perché l'appalto, considerato nel suo complesso unitario, supera la soglia di rilievo comunitario.

Opere di urbanizzazione di importo inferiore ad euro 40.000

Nel caso di opere di urbanizzazione il cui importo dei lavori è inferiore ai quarantamila euro si applicano le disposizioni di cui all'art. 125 comma 8 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. per cui è consentito l'affidamento diretto da parte del responsabile unico del procedimento nominato dal concessionario. In ogni caso l'impresa esecutrice dovrà avere i requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010.

Per le opere e attrezzature pubbliche in immobili privati, realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, non si applicano le procedure di affidamento di evidenza pubblica qualora l'intervento privato risulti prevalente sotto il profilo dimensionale oppure se la loro realizzazione risulti inscindibile dall'intervento privato.

Opere di urbanizzazione di importo compreso tra i 40.000 euro e la soglia comunitaria

Nel caso di opere di urbanizzazione il cui importo dei lavori è compreso tra i quarantamila euro e la soglia comunitaria è possibile un doppio percorso:

- ◆ la gestione della gara da parte del soggetto attuatore;
- ◆ la gestione della gara, in alternativa, da parte dell'amministrazione comunale.

Per entrambi il percorso che si deve seguire è definito dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Il soggetto privato attuatore del piano o titolare del permesso di costruire deve prevedere negli atti della procedura per l'individuazione della ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione, specifiche clausole interdittive della partecipazione alla stessa di imprese controllanti, controllate o collegate. La parte attrice, ha l'obbligo di eseguire la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, seguendo le modalità dell'art. 57, comma 6 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Il progetto a base di gara deve avere il livello di esecutivo così come previsto dalla Sezione IV del D.P.R. 207/2010 artt. 33 - 43.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere approvato dalla Giunta Comunale unitamente alla richiesta dello scomputo.

La procedura deve essere rivolta ad almeno cinque operatori economici, aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, i quali sono invitati simultaneamente a presentare offerta con apposita lettera. Tale lettera di invito deve contenere gli elementi essenziali della prestazione richiesta, cioè consentire la visione del progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare ed indicare il termine per la loro consegna, le garanzie finanziarie da prestare e il prezzo base, nonché il capitolato prestazionale. La scelta del contraente deve avvenire secondo il criterio del prezzo più basso, ovvero quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i parametri prestabiliti nella stessa lettera di invito. È quindi escluso che la stazione appaltante, ancorché si tratti dell'operatore edilizio, sia libera nella individuazione dell'appaltatore, dovendo comunque osservare, sia in fase di predisposizione dell'invito che di esame delle offerte, tutti i parametri tecnico - discrezionali generalmente propri della pubblica amministrazione, ed in particolare quello di motivazione della scelta dell'aggiudicatario.

Il negoziato sarà articolato secondo le forme dei modi previsti dall'art. 53 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Da prevedere nell'atto convenzionale.

L'Operatore edilizio affida le opere di urbanizzazione sottosoglia mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice ed in particolare:

- nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice e del regolamento unico di attuazione;
- gli Operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- l'Operatore edilizio sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente:
 - elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.

La parte attuatrice, o titolare del Titolo abilitativo, non potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 90, comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara.

La ditta aggiudicatrice dei lavori dovrà possedere i requisiti necessari per la realizzazione di lavori pubblici corrispondenti all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Il procedimento di gara è autonomo rispetto al permesso di costruire, seppur funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio che conterrà la necessaria clausola dello svolgimento della gara per il reperimento della ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di opere di urbanizzazione dovrà obbligatoriamente contenere anche la seguente documentazione:

- ◆ richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e la eventuale conseguente autorizzazione allo scomputo;
- ◆ sottoscrizione della convenzione;
- ◆ fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere, secondo le caratteristiche stabilite nella relativa convenzione.

La dichiarazione di inizio dei lavori dovrà obbligatoriamente contenere:

- ◆ dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, sottoscritta dal titolare della richiesta del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000, con i seguenti allegati:
 - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
 - elenco dei soggetti invitati;
 - importo contrattuale e contratto registrato;
 - dati relativi al soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i..

Ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., l'Amministrazione comunale, può in ogni caso avocare a sé la titolarità del procedimento di assegnazione della esecuzione/progettazione delle opere di urbanizzazione, indicandolo espressamente in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Per le opere e attrezzature pubbliche in immobili privati, realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, non si applicano le procedure di affidamento di evidenza pubblica qualora l'intervento privato risulti prevalente sotto il profilo dimensionale oppure se la loro realizzazione risulti inscindibile dall'intervento privato.

Opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria

Nel caso di opere di urbanizzazione il cui importo dei lavori è superiore alla soglia comunitaria l'Amministrazione Comunale o l'operatore edilizio, sulla base del progetto approvato, indice una gara ad evidenza pubblica con le modalità dell'art. 55 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i..

La ditta aggiudicatrice dei lavori dovrà possedere i requisiti necessari per la realizzazione dei lavori pubblici corrispondenti all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

La ditta privata attuatrice del Piano attuativo o del Permesso di Costruire non potrà eseguire direttamente la progettazione e le opere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 90, comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara. Quindi la parte attuatrice presenta, in sede di richiesta del permesso di costruire o nella proposta di piano attuativo, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare, indicando quindi su di esso apposita gara che abbia ad oggetto la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere medesime.

Da prevedere nell'atto convenzionale.

Soluzione A

L'Operatore edilizio affida le opere di urbanizzazione primaria pari o sopra soglia mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del Codice ed in particolare:

- l'Operatore deve redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del Codice;
- possono utilizzarsi liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del Codice;
- è altresì possibile ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, Codice;
- il Comune, tramite il Responsabile per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, vigila in merito alla regolarità della procedura di gara;
- l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'Operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Soluzione B

Nel caso di gara bandita dal Comune, la Convenzione dovrà prevedere che l'Operatore edilizio presenti il progetto preliminare; lo stesso operatore potrà partecipare alla gara solo ove non abbia preso parte in nessun modo alla progettazione. In ogni caso, il contratto con l'appaltatore è stipulato sempre dall'Operatore in veste di committente.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

Attività obbligatoria dell'Operatore in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro

La parte attuatrice è tenuta a verificare le autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara.

La parte attuatrice deve autocertificare al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere la seguente documentazione:

- certificato camerale;
- comunicazione antimafia dalle Prefetture, qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità nonché possibile in via ordinaria in base ad altri accordi o a disposizioni legislative, ovvero l'iscrizione nell'elenco tenuto dalla Prefettura dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori dei lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa (D.P.C.M. 18.04.2013);
- documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva;
- relativamente alle lavorazioni il cui importo superi 150.000 euro: attestazione in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni; relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi 150.000 euro: dichiarazione sulla capacità tecnico-economica, corredata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature, elenco attrezzature possedute o disponibili);
- certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al lavoro dei disabili;
- documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi).

Nel rispetto delle normative vigenti, l'operatore si impegna a:

- ◆ adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, così come previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia, secondo quanto dispone il D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 *"Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136"*, come integrato e modificato dal D.Lgs. 15.11.2012 n. 218;
- ◆ Promuovere e garantire il rispetto della trasparenza, della legalità, della correttezza e delle regole in ordine agli adempimenti intercorrenti con le imprese esecutrici di lavori, forniture e servizi, facendo rinvio al Codice dei Contratti e al Regolamento di esecuzione e attuazione;
- ◆ Garantire il rispetto alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. *"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"*, verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- ◆ Garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei contratti collettivi di lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

La parte attuatrice consegna al Comune una dichiarazione sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità inerente l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.

La parte attuatrice è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature.

La parte attuatrice si obbliga a:

- ◆ Presentare la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. n. 81/2008 e l'iscrizione all'elenco tenuto della Cassa Edile;
- ◆ Presentare una dichiarazione attestante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere;
- ◆ Dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento rilasciato dall'impresa;

La parte attuatrice dovrà adempiere a quanto previsto dai Regolamenti comunali vigenti, in considerazione anche dell'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale della Carta di Avviso Pubblico (codice etico per la buona politica) approvata nella Seduta del 10.11.2014.

Pubblicizzazione delle procedure e criteri di aggiudicazione

Nelle procedure aperte e ristrette il titolare del permesso di costruire rende nota l'attivazione della procedura di aggiudicazione con un bando di gara. Nel rispetto dell'evidenza pubblica, il bando deve essere pubblicizzato come segue (art. 66 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i.):

- ◆ sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea;
- ◆ sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- ◆ su quattro quotidiani, di cui due a diffusione nazionale e due a diffusione locale;
- ◆ sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale qualora la gara sia bandita dal Comune.

Il bando di gara, oltre ad indicare le categorie e classifiche SOA richieste in relazione alle opere da appaltare, deve contenere gli elementi essenziali previsti dall'Allegato IX A del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e precisamente:

- ◆ nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico dell'amministrazione aggiudicatrice;
- ◆ procedura di aggiudicazione prescelta;
- ◆ forma dell'appalto;
- ◆ luogo di esecuzione/realizzazione dei lavori, natura ed entità dei lavori da effettuare e caratteristiche generali dell'opera. Se l'opera o l'appalto sono suddivisi in lotti, ordine di grandezza dei diversi lotti; numero(i) di riferimento alla nomenclatura;
- ◆ riferimenti alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative in questione;
- ◆ se l'appalto è suddiviso in lotti, indicazione della possibilità per gli operatori economici di presentare offerte per uno, per più e/o per l'insieme dei lotti;
- ◆ termine ultimo per la realizzazione dei lavori;
- ◆ ammissione o divieto di varianti;
- ◆ nome, indirizzo, numero di telefono e di fax nonché indirizzo elettronico del servizi presso il quale si possono richiedere il capitolato d'oneri e i documenti complementari;
- ◆ termine ultimo per la ricezione delle offerte (procedure aperte);
- ◆ termine ultimo per la ricezione delle domande di partecipazione (procedure ristrette);
- ◆ indirizzo cui devono essere trasmesse;
- ◆ lingua o lingue in cui devono essere redatte;
- ◆ data, ora e luogo di apertura delle offerte;
- ◆ cauzione e garanzie richieste;
- ◆ modalità essenziali di finanziamento e di pagamento;

- ◆ periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta (procedure aperte);
- ◆ criteri di cui all'articolo 83 che verranno utilizzati per l'aggiudicazione dell'appalto:
 - «prezzo più basso» o «offerta economicamente più vantaggiosa». I criteri di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa e la loro ponderazione vanno menzionati qualora non figurino nel capitolato d'onere;
- ◆ data di spedizione del bando di gara.

L'aggiudicazione degli appalti è effettuata con uno dei seguenti criteri:

- ◆ prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;
- ◆ prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante offerta a prezzi unitari;
- ◆ offerta economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione gli elementi di valutazione individuati in considerazione diversi criteri in diretta connessione con l'oggetto dell'appalto, quali la qualità, il prezzo, il pregio tecnico, le caratteristiche estetiche e funzionali, le caratteristiche ambientali, il costo d'utilizzazione, l'economicità, l'assistenza tecnica, il termine di esecuzione ed ulteriori elementi individuati in base al tipo di lavoro da realizzare. Il bando di gara indica la ponderazione relativa attribuita a ciascuno dei criteri scelti per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice preventivamente nominata.

Svolgimento della procedura negoziata

Con apposita lettera, viene richiesta la presentazione dell'offerta ad almeno cinque operatori economici in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa (SOA per opere di importo superiore a 150.000 euro, qualificazione mediante valutazione del fatturato per importo inferiore); tale lettera dovrà precisare il giorno e l'ora sia di presentazione delle offerte, sia di apertura delle stesse.

Delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.

Ribasso di Gara

Nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo, in seguito al ribasso di gara, sia superiore agli oneri dovuti, l'economia di gara compete al privato.

Nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo, in seguito al ribasso di gara, sia inferiore agli oneri dovuti, l'economia di gara dovrà essere versata al Comune come conguaglio fino al raggiungimento della somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione.

In caso di mancato versamento del conguaglio, prima dell'inizio dei lavori, il Comune provvederà ad incamerare la relativa parte della polizza fideiussoria.

Garanzie Finanziarie

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto, il soggetto proponente l'intervento, deve sottoscrivere apposita polizza fidejussoria relazionata al tipo di convenzione sottoscritta secondo le modalità previste dal presente documento.

Tale garanzia fideiussoria deve essere presentata al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica.

Le fideiussioni potranno essere adeguate su richiesta dell'Amministrazione Comunale, con cadenza biennale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT " fabbricati Residenziali".

Non appena la ditta attuatrice avrà ultimato le opere, dovrà darne notizia documentata all'Ufficio Tecnico Comunale che eseguirà gli opportuni accertamenti; qualora le opere siano state eseguite a regola d'arte e nel rispetto degli atti progettuali, il tecnico appositamente incaricato rilascerà il collaudo.

Il Responsabile del procedimento amministrativo, entro 60 giorni dalla presentazione del collaudo, provvederà con determinazione ad autorizzare lo svincolo della garanzia prestata dalla parte attuatrice.

Qualora allo scadere del titolo abilitativo si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitato a titolo definitivo il valore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite, con le procedure previste dalla normativa vigente.

Le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti, se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento e la fideiussione, eventualmente previsti dai Gestori, può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione cesserà, a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico.

E' possibile, su proposta motivata del Responsabile del procedimento amministrativo e previo Collaudo parziale e provvisorio di una parte delle opere di urbanizzazione realizzate, procedere allo svincolo parziale della fideiussione.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dall'U.T.C., o dal tecnico all'uopo incaricato, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato al soggetto attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando l'eventuale somma versata e vincolata a titolo di cauzione e facendo gravare sul soggetto attuatore l'eventuale maggior spesa.

L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica ordina che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non superiore a giorni 30 giorni.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato agli obblighi assunti con la convenzione, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni. Scaduto anche tale ulteriore termine, il Comune provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute con incameramento della prestata fideiussione ed addebito di ogni ulteriore onere.

La rivalsa avverrà in conformità a quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Per la realizzazione diretta delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, si procederà in conformità alle procedure previste dal presente documento, in conformità al D.Lgs. n. 163/2006 s.m. e i.

Le fideiussioni potranno essere proporzionalmente ridotte in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla osta del Responsabile del procedimento amministrativo.

Esse non potranno ridursi al di sotto del 50% dell'importo iniziale.

La residua fideiussione sarà svincolata definitivamente a seguito del buon esito del collaudo ed approvazione dello stesso.

L'Amministrazione Comunale, può chiedere in caso di motivata necessità, anche in corso d'opera, la realizzazione in via prioritaria di parte o di tutte le urbanizzazione.

Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, anche in corso d'opera, varianti al progetto delle opere di urbanizzazioni purché non determini un incremento e/o decremento di spesa superiore al 5% dell'importo dei lavori.

Rapporto tra il titolare degli obblighi di convenzione e nuovi acquirenti

Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle ricompresi all'interno dell'area di intervento oggetto degli obblighi convenzionali, tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione fino al loro definitivo collaudo e alla loro cessione, saranno trasferiti agli aventi causa. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

I nuovi acquirenti dovranno chiedere la voltura dei relativi titoli abilitativi e integrare le polizze fideiussorie previste dalla convenzione urbanistica.

Cessione contestuale alla stipula della Convenzione Urbanistica

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni contestualmente alla stipula della convenzione. L'Amministrazione Comunale autorizza, in conformità alle procedure di assegnazione previste nel presente documento, ora per allora, la parte attuatrice ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

Il soggetto cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere. Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno consentire, comunque, il corretto utilizzo delle stesse.

Cessione di aree sistemate a verde

Per le aree da cedersi sistemate a verde va comunque garantito e documentato lo stato dei suoli che deve risultare, sia nel sottosuolo e sia in superficie, privi di rifiuti e inquinanti, la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.

La parte attuatrice ed i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione agli atti del Comune.

Per preservare l'area destinata a verde pubblico da danni derivati dall'attività del cantiere edile o da usi impropri quali discarica, il Responsabile del procedimento amministrativo o suo incaricato potrà richiedere al soggetto attuatore e a sue spese la recinzione dell'area stessa.

Iscrizione di servitù di uso pubblico

In alternativa alla cessione delle aree o di parte di esse, può essere iscritta con la Convenzione o con successivo Atto integrativo, la servitù perpetua di uso pubblico sulle aree, nei casi previsti dalla normativa urbanistica vigente.

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, restano a carico della ditta richiedente il permesso di costruire e suoi aventi causa, i quali si obbligano altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita degli immobili connessi alle opere di urbanizzazione.

Resta fermo il rispetto del requisito di accessibilità e fruibilità pubblica. Tali aree non potranno in nessun caso essere utilizzate a fini privati.

Agibilità degli edifici

Durante l'esecuzione dei lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio del Certificato di agibilità per ogni edificio.

Il rilascio del Certificato di agibilità per ogni edificio sarà subordinato all'esistenza ed al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto e energia elettrica, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

In caso di parziale realizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria, potranno essere rilasciati i relativi certificati di agibilità dei fabbricati quando l'Ufficio Tecnico comunale accerti il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati per i quali viene richiesto il certificato di agibilità, ed il completamento, almeno fino alla massicciata e binder delle sedi stradali e dei parcheggi e dei percorsi pedonali e ciclabili, nonché alla realizzazione degli impianti a rete, compresa la pubblica illuminazione di pertinenza dei fabbricati di cui si chiede il Certificato di agibilità.

Al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità e dell'assenza di pericoli alla pubblica e privata incolumità.

Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità degli edifici laddove non sia stato rilasciato il Collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'U.T.C. o il tecnico all'uopo incaricato, attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione all'uso degli edifici. In ogni caso la parte attuatrice è tenuto a prestare a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, la garanzia e gli obblighi disciplinati degli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile.

Disposizioni generali per le opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di cui al presente documento, sono assoggettate all'osservanza delle seguenti disposizioni e norme generali:

- ◆ rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento al P.G.T. e al presente documento;
- ◆ rispetto dei diritti dei terzi;

- ◆ salvaguardia della pubblica incolumità, affidata alla totale responsabilità civile e penale della parte attuatrice fino a che le opere non siano state acquisite dal Comune;
- ◆ facoltà da parte dell'Amministrazione di effettuare qualsiasi tipo di controllo sulle opere di urbanizzazione senza preventiva comunicazione al soggetto attuatore, anche a mezzo di analisi e prove in sito, effettuate direttamente o a mezzo di laboratori specializzati, in ogni fase del lavoro ed anche a lavoro ultimato. Gli oneri economici delle prove e delle analisi saranno a totale carico del soggetto attuatore;
- ◆ diritto, da parte dell'Amministrazione Comunale, ad imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla convenzione ed ai progetti esecutivi approvati;
- ◆ obbligo a carico del soggetto attuatore alla realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prescritta dal Codice della Strada;
- ◆ obbligo a carico del soggetto attuatore di effettuare la manutenzione ordinaria e la fornitura di energia elettrica dell'impianto di illuminazione pubblica fino alla presa in carico dello stesso da parte della società concessionaria del servizio, previo collaudo;
- ◆ obbligo, laddove il progetto approvato, prevede lotti in adiacenza a strade e marciapiedi, di realizzare contestualmente alla strada ed al marciapiede, le fondazioni per le future recinzioni;
- ◆ obbligo a carico del soggetto attuatore della manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali aree cedute al pubblico, in proprietà o in uso, sovrastanti opere destinate a spazi privati (soprasuolo di autorimesse interrate).

Caratteristiche Tecniche delle opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel pieno rispetto del progetto esecutivo, dei disciplinari tecnici, nonché di quanto stabilito dalle specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione e capitolati speciali d'appalto. I progettisti delle opere di urbanizzazione in sede di redazione dei relativi progetti dovranno coordinarsi con gli uffici comunali preposti alla successiva manutenzione delle opere, per definire i materiali costruttivi e di finitura, al fine di garantire qualità ed uniformità con l'arredo della città e uniformità tecnica per la razionalizzazione delle successive opere manutentive.

Opere strutturali in cemento armato, metalliche e in legno

In caso di esecuzione di opere di urbanizzazione che comportino l'impiego del calcestruzzo armato dovrà essere adempiuto a tutte le prescrizioni di cui al Capo II del D.P.R. n. 380/2001 e delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai soggetti attuatori.

Inoltre, all'atto della richiesta di collaudo dei lavori dovrà essere allegato il certificato di collaudo di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

COLLAUDO DELLE OPERE E ATTIVITA' DI VIGILANZA

Premesse

Per "Collaudo delle opere" si intende il procedimento finalizzato alla certificazione della corretta esecuzione dell'opera a regola d'arte, secondo il Permesso di Costruire rilasciato (ed eventuali Varianti e/o ulteriori Autorizzazioni) e le prescrizioni tecniche ivi allegate, nonché ai contenuti della Convenzione stipulata.

La direzione dei lavori è tenuta ad accertare e registrare i lavori attraverso la contabilità dei lavori così come disciplinata dal D.P.R. 207/2010.

Comunicazione inizio lavori

La comunicazione di inizio lavori deve essere completa di tutte le informazioni richieste nel Permesso di Costruire rilasciato e corredata dei seguenti documenti/elaborati:

- ◆ Cronoprogramma dei Lavori;
- ◆ Dati relativi all'Impresa esecutrice dei lavori con il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) riferito al cantiere specifico, in originale e in corso di validità alla data di inizio lavori;
- ◆ Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio contenente la dicitura "Nulla osta antimafia", in corso di validità;
- ◆ Attestazione di cui all'art. 40, comma 3, lettera b), del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., per ogni Categoria prevista dal Computo metrico - estimativo allegato al Permesso di Costruire,
- ◆ Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.) ed il nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione. Eventuali variazioni al cantiere comporteranno l'aggiornamento del P.S.C. e quindi l'invio di una nuova copia (su file) del nuovo documento;
- ◆ Verbale di tutti i materiali che l'Impresa intende utilizzare nell'ambito dei lavori relativi alla rete idrica, alla rete gas metano, alle condotte fognarie e altri impianti;
- ◆ Accettazione del Capitolato Speciale d'Appalto e sottoscrizione di apposita dichiarazione da parte dell'Impresa esecutrice delle opere e del Direttore dei Lavori;
- ◆ Copia del deposito delle opere in c.a. in conformità alle norme vigenti;
- ◆ Elaborato grafico (in formato cartaceo ed elettronico) del picchettamento delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con la quantificazione delle superfici (la consegna del presente elaborato può essere differita, con richiesta scritta allegata alla comunicazione di inizio lavori, alla prima visita di collaudo in corso d'opera).

Eventuali sospensioni/riprese dei lavori che incidano significativamente sul Cronoprogramma dei Lavori depositato devono essere tempestivamente comunicate (entro 5 giorni), anche via PEC, all'Ufficio preposto, allegando il nuovo Cronoprogramma dei Lavori.

Ai fini della tutela della sicurezza dei lavoratori presenti in cantiere e delle aree prossime al cantiere, devono essere rispettate le norme vigenti in materia, con piena e totale assunzione delle relative responsabilità da parte del Soggetto Attuatore.

Il personale preposto ai controlli delle opere, di cui alla presente procedura, che effettua le visite in cantiere deve poter essere a conoscenza dei rischi presenti in quel momento in cantiere.

Eventuali violazioni delle norme in materia di sicurezza riscontrate in sede di visita dovranno essere segnalate al Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione nominato per il cantiere in oggetto.

Durante il corso dei lavori deve inoltre essere comunicato il nominativo e sede legale/operativa di

eventuali Subappaltatori, per i quali deve essere documentata la regolarità contributiva tramite il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva).

A partire dalla data di inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, gli Uffici competenti effettuano le verifiche ed i controlli in cantiere, secondo le necessità e le problematiche proprie di ogni intervento.

Il controllo e le verifiche delle opere avverrà con visite periodiche in cantiere, secondo la frequenza ritenuta necessaria dagli Uffici, con l'ausilio di personale a supporto incaricato dal Comune (interno ed eventualmente esterno) e coinvolgimento degli Enti gestori esterni (Ente gestore delle reti di fognatura - gas - acqua, Ente gestore delle linee elettriche, Ente gestore delle linee telefoniche, Provincia, ecc...) per le parti di rispettiva competenza.

Le visite sono convocate dagli uffici Tecnici o dal Collaudatore in corso d'opera nominato dall'Amministrazione Comunale, con costi a carico del Soggetto attuatore, richiedendo la presenza del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione. Dette visite obbligatorie possono essere convocate ogni qual volta sia ritenuto necessario dal Comune (per lavorazioni non ispezionabili in sede di visita finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione) e per la verifica dell'andamento complessivo dei lavori sia in relazione alla conformità con il progetto approvato che al rispetto dei tempi previsti nel Permesso di Costruire. Orientativamente, si prevedono minimo tre convocazioni (all'inizio dei lavori, intermedia e finale) cui seguirà, per ognuna, la redazione di un verbale di visita.

In ogni caso, ciascun Ufficio/Servizio del Comune ed Ente gestore esterno, coinvolto in dette attività di verifica e collaudo, può effettuare autonomamente verifiche, sondaggi, prove, non necessariamente congiunte, relative ai lavori di propria competenza con sopralluoghi in cantiere senza preavviso, riferendo di eventuali e/o particolari problematiche manifestatesi al Responsabile del procedimento amministrativo.

A conclusione dei lavori, in allegato alla comunicazione di fine lavori, la parte attuatrice deve trasmettere all'Ufficio Tecnico:

- ◆ i frazionamenti delle aree oggetto di cessione per la valutazione delle aree e relative superfici da cedere al Comune (strade, parcheggi, aree di verde pubblico, piazzole per alloggiamento cassonetti) per la verifica come da Convenzione o Atto d'obbligo stipulati;
- ◆ gli elaborati "as-built" in formato cartaceo e in formato digitale su supporto informatico; gli elaborati "as_built", completi dei tracciati e profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti, redatti su base elettronica preferibilmente su Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Cinisello Balsamo su apposita cartografia di base georeferenziata.

I termini per la conclusione delle procedure di collaudo non inizieranno se non saranno stati presentati i frazionamenti e/o stipulati gli atti di servitù eventualmente necessari.

Documentazione da presentare al termine dei lavori per la richiesta di collaudo delle opere

Al termine dei lavori, al fine di ottenere il collaudo e la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione ed il conseguente svincolo delle polizze fideiussorie, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare la documentazione come di seguito:

1) Dichiarazione del direttore lavori, che attesti:

- la conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte;
- il rispetto delle disposizioni degli enti preposti in relazione ai seguenti impianti:

- ◆ Rete fognaria;
 - ◆ Rete di distribuzione idrica;
 - ◆ Rete elettrica;
 - ◆ Rete fibra ottica e/o qualsiasi altro sottoservizio;
- l'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
 - le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati in particolare per i rilevati, i conglomerati cementizi e bituminosi e per tutti i particolari architettonici e per gli arredi urbani;
 - collaudo delle opere strutturali in cemento armato, metalliche e in legno ove presenti e di tutti gli impianti realizzati;
- 2) Quadro comparativo di raffronto a consuntivo delle opere realizzate e di quelle previste in progetto approvato;
 - 3) Documentazione fotografica redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrato e non più ispezionabili;
 - 4) Compact Disk (CD) con gli elaborati grafici in formato DXF o DWG delle opere as-built (cioè come realizzate);
 - 5) Dichiarazione di rispondenza al progetto dell'impianto di illuminazione pubblica a firma della Ditta installatrice;
 - 6) Collaudo delle opere di fognatura e acquedotto al fine di attestare la corretta esecuzione delle opere della rete fognaria e di distribuzione idrica, eseguito dai tecnici del gestore del servizio idrico integrato secondo quanto disposto dal regolamento del servizio idrico integrato vigente;
 - 7) Piano di manutenzione dell'opera e fascicolo tecnico;
 - 8) Contabilità dei lavori firmata.

Presenza in consegna anticipata

La presenza in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo del lavoro demandato al collaudo finale di tutta l'opera. In ogni caso la presenza in consegna potrà avvenire anche in presenza del rilascio del collaudo parziale se siano stati adempiuti le seguenti attività:

- ◆ acquisizione della Certificazione attestante la corretta esecuzione delle opere edili riguardanti tutti i sottoservizi, le linee elettriche e le linee telefoniche (pozzetti, chiusini, canalizzazioni, eventuali cabine,..);
- ◆ acquisizione del frazionamento già verificato e corrispondente alla Convenzione o Atto d'obbligo stipulati e degli elaborati "as_built" depositati.

La manutenzione dell'impianto di Illuminazione Pubblica (armature, sostegni, canalizzazioni, chiusini, pozzetti,..) rimarrà comunque in carico al Soggetto Attuatore fino ad un anno (per impianti standard) e fino a due anni (per impianti di nuova tecnologia/concezione).

Collaudo delle opere

Il collaudo ha lo scopo di verificare e certificare che l'opera o il lavoro siano stati eseguiti a regola d'arte, secondo il progetto approvato e le relative prescrizioni tecniche, nonché le eventuali perizie di variante, in conformità del contratto e degli eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi debitamente approvati. Il collaudo ha altresì lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità finale e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste, e che le procedure espropriative poste a carico dell'esecutore siano state espletate tempestivamente e diligentemente. Il collaudo comprende altresì tutte le verifiche tecniche previste dalle leggi di settore.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

A tal fine il Direttore dei lavori dovrà depositare in comune il conto finale con una relazione, in cui sono indicate le vicende alle quali l'esecuzione del lavoro è stata soggetta, allegando la relativa documentazione, e segnatamente:

- a) i verbali di consegna dei lavori;
- b) gli atti di consegna e riconsegna di mezzi d'opera, aree o cave di prestito concessi in uso all'esecutore;
- c) le eventuali perizie suppletive e di variante, con gli estremi della intervenuta approvazione;
- d) gli eventuali nuovi prezzi ed i relativi verbali di concordamento, atti di sottomissione e atti aggiuntivi, con gli estremi di approvazione e di registrazione;
- e) gli ordini di servizio impartiti;
- f) la sintesi dell'andamento e dello sviluppo dei lavori con l'indicazione delle eventuali riserve e la menzione delle eventuali transazioni e accordi bonari intervenuti, nonché una relazione riservata relativa alle riserve dell'esecutore non ancora definite;
- g) i verbali di sospensione e ripresa dei lavori, il certificato di ultimazione con la indicazione dei ritardi e delle relative cause;
- h) gli eventuali sinistri o danni a persone, animali o cose con indicazione delle presumibili cause e delle relative conseguenze;
- i) i processi verbali di accertamento di fatti o di esperimento di prove;
- j) le richieste di proroga e le relative determinazioni della stazione appaltante;
- k) gli atti contabili (libretti delle misure, registro di contabilità, sommario del registro di contabilità);
- l) tutto ciò che può interessare la storia cronologica della esecuzione, aggiungendo tutte quelle notizie tecniche ed economiche che possono agevolare il collaudo.

Nel rispetto della normativa vigente, le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti. Il Comune nominerà un professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo scelto tra *"l'elenco di professionisti esterni all'amministrazione per affidamento di incarichi professionali inferiori ad euro 100.000,00"*. Le spese di collaudo sono a carico del soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune nel momento che lo stesso ne richiederà il pagamento nella misura comunque stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

E' nominata una Commissione di collaudo nel caso di lavori che per la complessità delle opere richiedono l'apporto di più professionalità, diverse in ragione della particolare tipologia e categoria d'intervento.

L'emissione del certificato di Collaudo o del certificato di regolare esecuzione dei lavori dovrà avvenire con le modalità previste al D.Lgs. 163/2006 e del D.P.R. 207/2010.

La parte attuatrice ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Comune, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

Il collaudo tecnico - amministrativo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse a regola d'arte e rispetto a tutti gli elaborati di progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il collaudo dovrà in particolare accertare, mediante operazioni di controllo in sito e prove di funzionamento, la conformità dei lavori eseguiti alle previsioni progettuali per quanto riguarda la tipologia delle tubazioni impiegate, i magisteri per la loro posa in opera, il risultato conseguito sotto il profilo della funzionalità idraulica, della sicurezza e continuità di esercizio.

Tutte le operazioni di collaudo saranno effettuate secondo il D.P.R. 207/2010 e D.Lgs. n 163/2006 e s.m.i..

Il Certificato di Collaudo deve contenere:

- ◆ la descrizione dettagliata dell'intervento oggetto di collaudo, il riferimento agli atti concessori/autorizzativi, i nominativi e le firme per sottoscrizione della stazione appaltante, l'Impresa esecutrice, la Direzione Lavori, il Coordinatore della Sicurezza e il Responsabile Unico del Procedimento, l'indicazione dell'estensione delle reti dei sottoservizi presenti ed eventuale loro valore, le visite effettuate, le prove eseguite e le certificazioni acquisite, gli estremi delle eventuali Concessioni in essere da volturare al Comune;
- ◆ gli elaborati "as_built" su supporto informatico e cartaceo;
- ◆ il Piano di manutenzione dell'opera aggiornato e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

Successivamente si procede:

- ◆ All'invio agli Uffici/Servizi/Enti interessati di copia della Determinazione Dirigenziale di approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio e presa in consegna delle opere, completa del Certificato di Collaudo;
- ◆ All'attivazione, da parte del Servizio competente della procedura per la cessione delle aree e delle opere al Comune e, contemporaneamente, della procedura per lo svincolo parziale delle fidejussioni depositate dal Soggetto Attuatore a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fideiussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere; tale fideiussione viene trattenuta a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.

Nel caso di fabbricati:

- a. Successivamente all' approvazione del Certificato di Collaudo finale, si dovrà procedere al rilascio del *certificato di agibilità* dell'immobile da parte del Dirigente del Servizi al Territorio;
- b. Il rilascio del *certificato di agibilità* è obbligatorio ai fini della presa in carico dell'immobile da parte dell'amministrazione;
- c. Una volta rilasciati i suddetti certificati a garanzia della regolare esecuzione dell'opera della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, verrà effettuato a cura dell'ufficio

- competente un sopralluogo, con relativo verbale, di verifica dei requisiti e delle condizioni dell'immobile, la lettura delle utenze per la voltura, e indicazione dello stato dei luoghi;
- d. Successivamente l'ufficio competente procederà all'Atto di trasferimento di proprietà secondo le modalità indicate nella convenzione sottoscritta dalle parti (rogito). Contestualmente al rogito verranno consegnate le chiavi dell'immobile all'amministrazione comunale nella persona delegata rappresentante, rendendo così effettiva la presa in carico dell'immobile da parte dell'amministrazione;
 - e. In seguito verrà effettuato un ulteriore sopralluogo e verbale di consegna dell'immobile al patrimonio comunale: sarà presente il Dirigente o un Responsabile delegato del Servizio Patrimonio e un Responsabile del Settore interessato, nell'eventualità della presa in carico della gestione dell'immobile da parte di un altro servizio;
 - f. Tutta la documentazione a corredo dell'opera, già validata dai certificati di collaudo e agibilità, verrà trasmessa al Servizio Patrimonio per giusta archiviazione e gestione dell'immobile, contestualmente al verbale di consegna;
 - g. Si precisa che nella Convenzione dovrà essere specificato che l'opera deve essere accompagnata da tutte le certificazioni e documenti necessari per legge al funzionamento della struttura, e nell'evenienza che qualcosa sia stato omissso, la ditta esecutrice sarà tenuta a fornire i documenti mancanti o errati anche dopo la presa in consegna dell'opera.

Il Certificato di Collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'approvazione del medesimo. Durante questo periodo gli uffici comunali svolgeranno accertamenti periodici sullo stato delle opere realizzate e, entro il termine di due mesi dalla scadenza del periodo, il Servizio competente emetterà l'atto di approvazione definitiva del collaudo. Trascorso tale termine, in assenza di rilievi contrari, il Certificato di Collaudo si intende comunque tacitamente approvato ai sensi dell'art. 141, comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e il Servizio competente procederà allo svincolo della quota di fideiussione trattenuta a garanzia del collaudo definitivo delle opere.

Allegata alla richiesta di collaudo dovrà essere prodotta la sotto elencata documentazione:

- copia del certificato di ultimazione lavori;
- planimetrie, sezioni e profili esecutivi delle opere eseguite con individuazione delle varie distanze fra le opere d'arte, gli allacciamenti, ecc.. (di questi elaborati dovrà essere prodotta copia anche su supporto informatico in formato Dwg);
- planimetria con indicazione delle aree per le quali è stata definita la cessione al Comune;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori incaricato attestante che gli stessi sono stati condotti secondo il progetto e le eventuali varianti approvate, le buone regole dell'arte del costruire, secondo le prescrizioni contenute nella convenzione e nel permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e secondo le disposizioni da lui stesso impartite;
- atti notarili attestanti l'attuale proprietà dei richiedenti se questi risultano diversi da quelli indicati nell'ultimo permesso di costruire per opere di urbanizzazione o successive varianti;
- collaudo tecnico di tutte le reti tecnologiche realizzate, da parte degli Enti competenti;
- collaudo statico per le opere strutturali in cemento armato, acciaio e legno;
- collaudo di qualsiasi altro impianto su area pubblica che abbia specifico parere preventivo;
- frazionamento approvato con individuate le aree da collaudare e prendere in carico;
- certificati di conformità alle norme UNI, CEI, CE;

- la denuncia all'organo competente dell'eventuale impianto di terra;
- la dichiarazione di conformità degli impianti, materiali e apparecchiature secondo le modalità previste dal D.M. 37/2008;
- l'attestazione delle verifiche eseguite, a vista e strumentali, in conformità a quanto richiesto dalla vigente normativa e dalle norme tecniche specifiche, compresa la dichiarazione di conformità alle norme CEI, da parte del Direttore dei lavori;
- copia della dichiarazione rilasciata dalla ditta esecutrice delle opere, attestante l'assenza di crediti nei confronti della Ditta attuatrice (stazione appaltante), od in alternativa copia delle fatturazioni regolarmente quietanzate.

Tutta la citata documentazione tecnica dovrà essere firmata da tecnici professionisti abilitati e vistato per accettazione dal Collaudatore.

Nel caso in cui le verifiche e i sopralluoghi determinino un esito negativo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale procederà ad una formale contestazione nei confronti del soggetto attuatore ed a richiedere l'esecuzione delle opere necessarie per l'adeguamento delle urbanizzazioni realizzate.

Nel caso la verifica produca un esito negativo, il Responsabile dell'UTC procederà all'escussione della fideiussione prestata a garanzia delle opere, ed appaltare la progettazione e l'esecuzione delle necessarie opere di adeguamento secondo le procedure ad evidenza pubblica stabilite dalla normativa vigente.

Il certificato di Collaudo firmato dal Collaudatore è soggetto ad approvazione con apposito Atto del Comune.

A seguito dell' approvazione del certificato di Collaudo con apposito atto del Comune, si potrà procedere alla presa in consegna delle opere, la manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione, eccetto le aree verdi e quelle di pubblica illuminazione diviene di competenza del Comune e degli Enti gestori.

La manutenzione delle opere a verde, viste le specifiche caratteristiche delle stesse, che richiedono corretti interventi dilazionati nel tempo per determinare l'effettiva qualità e durabilità di quanto realizzato, rimane in carico al Soggetto Attuatore, previa verifica finale dello stato delle opere, secondo la seguente tempistica:

- fino al 1° gennaio dell'anno successivo a quello di scadenza del termine di due anni dall'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio qualora l'approvazione dello stesso sia avvenuta nel periodo compreso tra il 1° luglio e il 31 dicembre;
- fino al 1° luglio dell'anno successivo a quello di scadenza del termine di due anni dall'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio qualora l'approvazione dello stesso sia avvenuta nel periodo compreso tra il 1° gennaio ed il 30 giugno;
- o di eventuale altro periodo manutentivo indicato in Convenzione.

Fino ad allora, la manutenzione (sfalcio dell'erba, potatura piante e arbusti, irrigazione, ecc.) rimarrà in carico al Soggetto Attuatore. Trascorso detto periodo, le opere a verde saranno soggette a verifica da parte del Servizio Ambiente ed Ecologia il quale, se la manutenzione risulterà adeguatamente eseguita e le opere presenti "ben conservate", comunicherà al Servizio competente che le opere a verde possono essere prese in manutenzione dal Comune con svincolo della corrispondente fideiussione.

Qualora nel biennio di cui all'articolo 141, comma 3, del codice dei contratti, dovessero emergere vizi o difetti dell'opera, il responsabile del procedimento amministrativo provvederà a denunciare entro il medesimo periodo il vizio o il difetto e ad accertare, sentiti il direttore dei lavori e l'organo di collaudo ed in contraddittorio con l'esecutore, se detti difetti derivino da carenze nella realizzazione dell'opera; in tal caso proporrà alla stazione appaltante di fare eseguire dall'esecutore, od in suo danno, i necessari interventi. Nell'arco di tale biennio l'esecutore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, indipendentemente dalla intervenuta liquidazione del saldo.

Variazioni/varianti al piano urbanistico e/o alle opere di urbanizzazione

Gli elementi che comportano variante al piano attuativo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale sono:

- ◆ Variazione consistente in termini quantitativi delle aree per servizi (verde e parcheggi) e delle aree destinate alla viabilità (sede stradale, marciapiedi, aree di pertinenza),
- ◆ Variazione consistente dell'assetto urbanistico e infrastrutturale delle opere di urbanizzazione.

Gli elementi che comportano solo variante alle opere di urbanizzazione sono:

- ◆ Variazione alla disposizione delle singole opere di urbanizzazione (linee elettriche, linee telefoniche, GAS, ACQUA, FOGNATURE BIANCHE E NERE, marciapiedi, punti luce, alberature e modifica del numero di essenze);
- ◆ Traslazione dei passi carrai, a parità di aree a servizi garantite;
- ◆ Adeguamento a condizioni e prescrizioni degli Uffici/Enti (le opere devono essere eseguite in conformità ai grafici ed alle norme tecnico-esecutive allegate al Permesso di costruire. Le norme tecnico-esecutive sono da farsi valere anche se in contrasto con gli elaborati grafici).

Elementi "minori"

Le seguenti modifiche "minori" al progetto approvato, non comportano Variante, ma dovranno essere comunque preventivamente concordate per iscritto con gli Enti Gestori interessati e/o con gli Uffici comunali preposti alla successiva manutenzione e saranno annotate/verbalizzate nel verbale di visita di collaudo e recepite/cartografate nell'"as-built" finale.

1. Modifica dei materiali;
2. Prescrizioni minori in corso d'opera;
3. Traslazione/aggiunta/sottrazione di passi carrai senza alcuna interferenza con aree di standard;
4. Modifiche delle essenze arboree;
5. Altre lievi modifiche a discrezione degli uffici comunali.

Tolleranza

Non costituiscono Varianti le variazioni dimensionali dei singoli elementi contenute entro il 5% delle dimensioni originali, fermo restando il rispetto dei minimi di legge e di regolamento.

Il Comune si riserva di richiedere Varianti al progetto approvato per esigenze derivanti da disposizioni legislative e regolamentari sopravvenute prima dell'inizio dei lavori, oppure a seguito di verifiche dello stato dei luoghi che evidenzino situazioni non emerse chiaramente in fase di approvazione del progetto, specie se in relazione a diritti di terzi.

Manutenzione e guardiania delle opere fino al collaudo

Sino a che non sia intervenuto, con esito favorevole, il Collaudo definitivo delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, e salve le maggiori responsabilità sancite all'art. 1669 del Codice Civile, la parte attrice è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

Durante il periodo in cui la manutenzione è a carico del soggetto attuatore, la manutenzione stessa dovrà essere eseguita nel modo più tempestivo, provvedendo di volta in volta, alle riparazioni rese necessarie senza interrompere il traffico nella strada.

Ove l'impresa esecutrice non provvedesse nei termini stabiliti, si procederà d'ufficio e la spesa andrà a debito del soggetto attuatore stesso.

Le riparazioni dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, in modo da ostacolare il meno possibile la circolazione.

All'atto del collaudo i manti stradali dovranno apparire in stato di ottima conservazione senza segni di sgretolamento, solcature, ondulazioni, screpolature, con scarico regolarissimo delle acque meteoriche. Inoltre gli spessori dei manti dovranno risultare esattamente conformi a quelli ordinati, ammettendo una diminuzione massima, per effetto dell'usura e del costipamento dovuto al traffico, di 0,8 mm per ogni anno di esecuzione.

La parte attrice è anche responsabile dei danni e delle irregolarità dovute al comportamento delle sottofondazioni e delle fondazioni.

Presa in carico delle opere

L'approvazione del Collaudo definitivo e il rilascio dell'agibilità nel caso di fabbricati, determinano l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse dopo il loro accatastamento con costi a carico del Soggetto Attuatore.

Le opere di urbanizzazione, eseguite secondo il progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale, previo rilascio del certificato di agibilità, nel caso di fabbricati, in seguito all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo, sulla base della documentazione fornita dal soggetto attuatore a conclusione dei lavori, come previsto dal presente Regolamento.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, avverrà entro 90 giorni dal collaudo favorevole.

All'atto di cessione delle aree sistemate a verde la parte attrice dovrà presentare apposita polizza fideiussoria a garanzia dell'attecchimento. L'importo della polizza dovrà essere pari al valore delle opere di sistemazione a verde desunta dal computo metrico.

Entro un anno, a partire dalla data di comunicazione della fine lavori, su richiesta scritta da parte del soggetto attuatore, verrà effettuata una visita di sopralluogo che accerti la corretta e integrale esecuzione del progetto e l'attecchimento, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti (verbale di regolare esecuzione e attecchimento); nella richiesta si dovrà dichiarare il periodo, meglio ancora il mese, in cui si sono effettuati gli impianti vegetazionali e nel quale si è realizzato il manto erboso.

L'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso potrà essere verificato non prima di :

- ◆ 90 giorni dopo la ripresa vegetativa nella primavera successiva per piante messe a dimora o prati seminati in autunno-inverno (da ottobre a gennaio);

- ◆ 90 giorni dopo la ripresa vegetativa nella primavera dell'anno successivo a quello di impianto per piante messe a dimora o prati seminati nel periodo inverno-primavera (da febbraio a aprile).

Solo dopo un anno dalla data di cessione ed in seguito alla redazione del verbale di regolare esecuzione di attecchimento delle opere a verde su richiesta del soggetto attuatore potrà essere svincolata la relativa polizza fideiussoria.

Fino allo svincolo della polizza fideiussoria di attecchimento la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde sarà a carico del soggetto attuatore o suo avente causa.

Anche dopo l'approvazione del collaudo e la presa in consegna dell'opera da parte dell'Amministrazione, permane la responsabilità dell'Impresa.

Le aree da cedere vengono esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione gratuita o già prevista in convenzione. La parte attuatrice proponente l'intervento trasmette al Comune il tipo di frazionamento completo dell'approvazione da parte dell'Agenzia del territorio, con l'indicazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione come da progetto approvato.

A conclusione del procedimento il Responsabile dell'UTC interviene all'atto notarile di acquisizione gratuita delle aree sulle quali insistono le opere realizzate e presa in consegna se non già effettuato con la stipula della convenzione urbanistica.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (elettrdoti o reti interrato) che non possano essere eliminate o spostate e che comunque dovranno consentire il corretto utilizzo delle stesse aree.

Nel caso in cui le aree destinate ad assolvere alla dotazione servizi siano asservite all'uso pubblico, anziché cedute, compete al proponente l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree stesse e di tutti gli elementi in esso previsti; detto impegno dovrà essere riportato nella convenzione urbanistica.

Prescrizioni Generali

Le aree da cedere e le aree private su cui istituire servitù di uso pubblico, con oneri di manutenzione a carico dei privati, dovranno essere opportunamente indicate in apposita planimetria, da allegare alla convenzione urbanistica od all'atto unilaterale d'obbligo.

In sede di presentazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentata una planimetria in idonea scala, indicante la segnaletica verticale ed orizzontale che verrà installata nel rispetto del Codice della Strada fermo restando che la segnaletica verticale prima della sua installazione dovrà essere autorizzata dal Comando dei Vigili Urbani del Comune e coperta da apposita ordinanza.

- **Prevedere la consegna da parte dell'Operatore della Dichiarazione relativa alla qualificazione dell'opera ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 e del D.G.R. del 07.11.2003 n. 7/14964 della Regione Lombardia.**

Sanzioni

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunte dai soggetti attuatori con la convenzione, il comune può a sua scelta, chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 C.C.).

La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art. 1456 C.C.) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, alla disciplina di affidamento delle opere.

Il comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a trenta giorni. Scaduto tale termine, senza che la parte attrice abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni, in quanto non più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- ◆ mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi desunti dal computo metrico eventualmente maggiorati in relazione al Prezzario delle Opere Pubbliche vigente all'atto della contestazione;
- ◆ non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dall'UTC, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto;
- ◆ inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore-, in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dai settori comunali competenti.

Nelle ipotesi di cui ai punti precedenti il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

Norma di rinvio

Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si fa espresso rimando alle vigenti disposizioni di legge nazionali, comunitarie e regionali oltre a quelle regolamentari.

Eventuali future modificazioni alle suddette norme, si intendono immediatamente introdotte nel presente documento, il quale è da intendersi automaticamente aggiornato in loro recepimento.

Entrata in vigore

Il presente Documento entra in vigore dalla data di esecutività della Deliberazione che lo approva.

Allegati:

- ◆ Checklist presa in carico immobili, riportante a titolo indicativo e non esaustivo la documentazione necessaria all'agibilità e conseguente presa in carico dell'opera. Se la tipologia edilizia prevede l'installazione di particolari e ulteriori impianti, materiali o apparecchiature, gli stessi dovranno essere certificati in conformità alla normativa.

**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PRESA IN CARICO
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI TRASFERIMENTO**

N.	DOCUMENTO	completa		NOTE	trasmesso al servizio patrimonio
		si	no		
1	Certificato di agibilità dell'immobile				
2	Certificato di collaudo statico delle opere strutturali				
3	Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici installati (D.M. 37/08)				
*	Impianti per produzione, trasformazione e distribuzione energia elettrica				
*	Impianti per protezione contro le scariche atmosferiche				
*	Impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere				
*	Impianti radiotelevisivi ed antenne				
*	Impianti elettronici in genere				
*	Impianto di riscaldamento <u>Se Condominiale: non c'è bisogno di certificazione</u>				
*	Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie				
*	Impianto di climatizzazione				
*	Impianto di Ventilazione meccanica controllata VMC				
*	Impianti di distribuzione di gas comprese opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali				
*	Impianti di sollevamento (ascensori-montacarichi-piattaforme elevatrici, ecc.) Non serve				
*	Impianti di protezione antincendio (rilevazione fumi, spegnimento automatico, ecc.) non serve				
*	Denuncia all'ISPESL di impianto ad acqua calda ai sensi dell'art. 18 del DM 01/12/1975, non serve				
*	Impianto antintrusione				
4	Certificazione energetica dell'immobile				
5	Collaudo acustico ai sensi della L. 447/95 e D.P.C.M. 50/12/1997, L.R. 13/2001				
6	Certificato attestante l'iscrizione al catasto dell'immobile				
7	Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) o				

8	Quote millesimali di proprietà				
8a	Regolamento di condominio				
9	Atto di provenienza dell'immobile OVVERO Convenzione e atti finale				
10	Dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifica sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto definitivo ed esecutivo approvato				
11	Dichiarazione del Direttore dei Lavori dell'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti, e che le opere e gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri e conformi alle normative vigenti nazionali, regionali nonché ai regolamenti comunali in materia igienico-sanitaria e di tutela dell'inquinamento.				
12	Dichiarazione del Direttore dei Lavori con la quale si attesta che le opere e/o gli impianti eseguiti sono state/i realizzate/i e sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 78 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, L. 13/89, DM 236/89, LR 6/89, L. 104/92, DPR 24/07/96 N°503 e normativa regionale di riferimento;				
13	Dichiarazione del Direttore dei lavori attestante la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e sue eventuali varianti e alla relativa relazione di cui alla L. 10/91 e s.m.i. in materia di efficienza energetica di cui al D.lgs 192/05 e D.G.R. 8/5018 del 26/6/2007 e s.m.i.				
14	Dichiarazione del Direttore dei Lavori che le opere sono state realizzate in conformità alle vigenti norme in materia di sicurezza e rispettano i requisiti previsti dal D.Lgs 81/08 e s.m.i				
15	As-Built finali architettonici e degli impianti sottoscritti dall'Impresa esecutrice e dal Direttore dei lavori				
16	Polizza decennale postuma resa dai costruttore ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".				
17	Dichiarazione del DL conformità alla normativa di prevenzione incendi				
18	Scheda tecnica vetri di sicurezza installati				
19	Scheda tecnica pavimentazione antisdrucchiole per servizi igienici				

21	Dichiarazione di Conformità impianto di irrigazione				

* **La dichiarazione di conformità relativa agli impianti deve obbligatoriamente contenere i seguenti documenti previsti per legge:**

- *Dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati completa degli allegati obbligatori di cui al D.M. 37/08:*
- *Relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati e schema dell'impianto*
- *Certificato d'iscrizione alla CCIAA e partita IVA dell'impresa installatrice*
- *Progetto e collaudo degli impianti ove previsto*