



**CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE**  
**Provincia di Savona**

**REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI  
COSTRUZIONE**

**(Approvato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 13.12.2017. Testo adeguato alle modifiche  
apportate con la medesima deliberazione)**

## **INDICE**

- Art. 1 Finalità e ambito di applicazione
- Art. 2 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 3 Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 4 Concorso nella urbanizzazione delle aree
- Art. 5 Garanzie
- Art. 6 Convenzione urbanistica
- Art. 7 Condizioni e modalità per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 8 Responsabili comunali
- Art. 9 Progetto delle opere di urbanizzazione
- Art. 10 Obblighi in capo all'attuatore in qualità di stazione appaltante
- Art. 11 Affidamento dei lavori
- Art. 12 Modalità e tempi di esecuzione delle opere
- Art. 13 Collaudo, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree
- Art. 14 Sanzioni
- Art. 15 Norma di rinvio
- Art. 16 Entrata in vigore

Allegato A) Bozza convenzione

## **ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento disciplina le condizioni e le modalità per l'esecuzione e la cessione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, su di esse realizzate all'interno dei comparti soggetti a Piani Urbanistici Operativi (PUO) di cui alla LR n. 36/97 o oggetto di Permessi di costruire convenzionati o soggetti ad atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le presenti norme sono altresì applicabili ai "programmi complessi", oltre quelli di cui al comma 1, afferenti bandi regionali o di amministrazione di rango sovra comunale per il cofinanziamento degli interventi nella misura ammessa dagli stessi bandi.

Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

L'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e l'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7, e articoli seguenti, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

La normativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 è specificata altresì dalla L.R. 7.4.1995 n° 25 cui si fa espresso rinvio.

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per opere di urbanizzazione primaria, si intendono gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità, la qualità igienico sanitaria degli insediamenti nonché le opere per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica delle aree urbanizzate.

Ne fanno parte:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso orti urbani, attrezzature di arredo urbano e piantumazione);
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

Le opere di urbanizzazione primaria possono anche essere esterne al perimetro del piano attuativo o dell'intervento edilizio convenzionato, qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento.

Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

## **ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Costituiscono le opere di urbanizzazione secondaria gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- asili nido e scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere, delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

#### **ART. 4 - CONCORSO NELLA URBANIZZAZIONE DELLE AREE**

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui alla LR n. 36/97 attraverso il reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree necessarie per la realizzazione di dette dotazioni e con la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Dette opere sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e sono realizzate dai soggetti attuatori (singolo o riuniti in consorzio) a scomputo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, nei termini di realizzazione stabiliti dalla convenzione attuativa e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo.

Le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità. La convenzione disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.

Tutte le dotazioni territoriali necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio.

Nel caso in cui il soggetto attuatore di intervento diretto realizzi alcune delle opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento, verranno applicati gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

Le opere di urbanizzazione secondaria alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi possono essere realizzate a spese del soggetto attuatore attraverso apposita convenzione, con scomputo del contributo concessorio relativo ai corrispondenti oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora l'importo delle opere da realizzare superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo scomputo opera fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza eventuale conguaglio.

L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è determinato in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ritenuto congruo dai competenti uffici comunali maggiorato della percentuale media dei ribassi d'asta riferiti al triennio precedente, desumibili dai dati forniti dalla C.U.C..

In caso di obbligo di esperimento di gara a cura del soggetto privato, l'importo del ribasso d'asta determinato dalla gara dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale.

Fino a collaudo delle opere tale importo viene garantito da idonea fideiussione, da prestarsi prima dell'inizio lavori.

In ogni caso tutte le opere devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 50/2016 e sue modifiche (Codice dei Contratti).

La disciplina di realizzazione e cessione delle opere al Comune è definita nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 5 GARANZIE**

A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, la convenzione o l'atto d'obbligo sono corredati da apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) per un importo pari al "valore lordo" delle opere, maggiorato delle seguenti voci:

- a) IVA di legge;
- b) imprevisti pari al 20%;
- c) spese tecniche pari al 10%

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche tutte per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, gli oneri per la sicurezza e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi in cui sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere.

Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del PUO o del permesso di costruire convenzionato.

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

#### **ART. 6 - 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 del soggetto attuatore in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune con il presente Regolamento e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.

La convenzione dovrà essere registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore e stipulata attraverso atto notarile.

Ad avvenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione del PUO, il servizio comunale competente comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PUO, al fine della stipula della Convenzione.

I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione sono tenuti a stipulare con il Comune la convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:

- a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PUO 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 della convenzione urbanistica di attuazione.

Il soggetto attuatore deputato 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 PUO, 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.

#### **ART. 7 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ai sensi del comma 1, lettera c) dell'art. 7 del DPR 6.6.2001 n° 380 le opere di urbanizzazione come definite agli art.li 1, 2 e 3 del presente Regolamento non sono soggette a permesso di costruire.

In luogo del permesso di costruire fungerà la delibera di approvazione del progetto esecutivo dell'opera di urbanizzazione purché questo:

- a) sia stata sottoposta all'esame favorevole della Commissione edilizia comunale;
- b) sia stata autorizzata da tutti gli Enti competenti in materia;
- c) sia stata perfezionata della verifica e validazione del progetto da parte del Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU) di cui all'articolo 8.

#### **ART. 8 - RESPONSABILI COMUNALI**

Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono attribuite al Servizio Pianificazione territoriale e progettazione, che si avvale degli altri Servizi comunali per le specifiche competenze.

Il Dirigente responsabile del Settore individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Pianificazione territoriale (RPT).

Il RPT è il responsabile del procedimento per la stipula della convezione relativa a PUO ovvero a permessi di costruire che prevedono delle opere di urbanizzazione.

A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo il RPT:

- convoca le conferenze dei servizi ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari;
- acquisisce la validazione del progetto esecutivo dal ROU (come oltre definito), svolge l'attività istruttoria e propone il rilascio del permesso di costruire al soggetto attuatore;
- provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010);
- è il referente per gli aspetti complessivi e la disciplina attuativa del PUO, valuta le segnalazioni del ROU sulle criticità attuative durante i lavori, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;
- tiene monitorata la fase attuativa dell'intero PUO rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione

Le funzioni e le competenze relative alle convenzioni urbanistiche discendenti dalla L.R. 3 novembre 2009 n. 49 concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite al Servizio Edilizia Privata, che si avvale degli altri Servizi comunali per le specifiche competenze.

Il Dirigente responsabile del Settore individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Edilizia Privata (REP).

Il REP è il responsabile del procedimento per la stipula della convenzione relativa che prevede delle opere di urbanizzazione.

A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo il REP:

- convoca le conferenze dei servizi ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari;
- acquisisce la validazione del progetto esecutivo dal ROU (come oltre definito), svolge l'attività istruttoria e propone il rilascio del permesso di costruire al soggetto attuatore;
- provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010);
- è il referente per gli aspetti complessivi e la disciplina attuativa della convenzione, valuta le segnalazioni del ROU sulle criticità attuative durante i lavori, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;
- tiene monitorata la fase attuativa rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione

In tutti i casi le funzioni endo-procedimentali della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti in materia di opere pubbliche, sono attribuite al Servizio Lavori Pubblici e Infrastrutture che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze.

Il Dirigente responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Infrastrutture individua allo scopo un referente unico nel Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).

Il ROU valida il progetto esecutivo e sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- interviene nelle Conferenze di Servizi convocate dal RPT ed è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 26 del DLGS 50/2016 (validazione);
- coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti sulle opere pubbliche, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi. Il ROU redige quindi un unico parere che espone e deposita agli atti della conferenza dei servizi convocata dal RPT. A tale scopo il ROU può convocare una separata conferenza dei servizi intersettoriale interna al Comune;
- si avvale della CUC per quanto di competenza dello stesso, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo sulle procedure di affidamento.
- tiene i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;
- ha il compito della vigilanza sui lavori, della scelta del collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, rilascia il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- segnala al RPT, 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 RPT in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.

Lo svincolo delle fideiussioni prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi realizzativi sono assunti dal Settore Urbanistica, previo nulla osta del ROU.

Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente Regolamento sono proprie del Settore Patrimonio.

#### **ART. 9 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dall'allegato al Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

Il progetto esecutivo è redatto in conformità:

- al Regolamento Edilizio Comunale;
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- al progetto approvato quale elaborato del PUO;
- alle prescrizioni che saranno indicate dal ROU in sede di verifica del progetto di che trattasi alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti.

I soggetti attuatori che assumono a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono presentare, ai fini della stipula della convenzione, gli elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici per il progetto definitivo come definito dal Codice dei Contratti, validati dal ROU, accompagnati da computo metrico estimativo e relazione tecnica; calcolo del contributo di costruzione per la voce afferente gli oneri di urbanizzazione, rapportato alla SA complessiva, nella misura massima prevista.

E' ammessa, ai fini dell'approvazione del PUO, la progettazione a livello di fattibilità tecnico economica, come definito dal Codice dei Contratti, quando la complessità delle opere, o la necessità di acquisire pareri o nulla osta da parte di altri enti, lo renda necessario. In tal caso il progetto deve essere corredato da una dettagliata relazione idonea a definire le caratteristiche tecniche e quantitative dei materiali e delle opere da realizzare e nella convenzione attuativa deve essere previsto l'impegno del contraente a realizzare il successivo progetto definitivo assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto di fattibilità tecnico economica.

Al momento della approvazione del PUO e relativo schema di convenzione urbanistica dovranno essere espressamente individuati i criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio (es.: lotti attuativi funzionalmente autonomi; opere di urbanizzazione primaria a carico di un solo soggetto attuatore, eccetera).

Il computo metrico estimativo deve essere predisposto mediante l'applicazione del prezzario normalmente in uso presso la Regione Liguria.

Al fine di determinare l'importo complessivo scomputabile, l'importo dei lavori è calcolato al netto di spese tecniche ed IVA. Le spese di progettazione e del procedimento di gara sono a totale carico della stazione appaltante e quindi non sono scomputate dagli oneri di urbanizzazione.

In tutti i casi in cui il piano urbanistico attuativo costituisca anche titolo edilizio sarà richiesto il progetto definitivo già al momento della sottoscrizione degli accordi attuativi.

#### **ART. 10 – APPLICABILITA' DLGS 50/2016 ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI IN CAPO ALL'ATTUATORE IN QUALITA' DI STAZIONE APPALTANTE**

Il DLGS 18.4.2016 n° 50/2016 (Codice dei contratti) non si applica:

- alle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia funzionali agli interventi di trasformazione, ai sensi del comma 2bis, articolo 16 del Dpr 380/2001 e del comma 4 dell'art. 36 del citato DLGS 50/2016 funzionali all'intervento;
- nell'ipotesi di un'opera pubblica prevista da una convenzione nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, quando il Soggetto attuatore si impegna a realizzarla a sua cura e spese, cioè senza scomputarne il valore dai contributi dovuti al Comune.

Il DLGS 18.4.2016 n° 50/2016 (Codice dei contratti) si applica:

- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra soglia;

- alle opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia e per quelle di urbanizzazione primaria sotto soglia e non funzionali all'intervento occorre ora far ricorso alla procedura ordinaria, con avviso o bando di gara (cui all'articolo 36, comma 3, Dlgs 50/2016).

Nelle ipotesi di applicazione del DLGS 18.4.2016 n° 50/2016 (Codice dei contratti) il soggetto attuatore/consorzio di attuatori, in qualità di futura stazione appaltante individua il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).

Il RUP della stazione appaltante è tenuto:

- a) a comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
- b) a richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e 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 e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;
- c) a comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 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); a comunicare, altresì 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, polizza CAR, garanzia del progettista);
- d) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

I soggetti attuatori, in qualità di stazioni appaltanti, sono soggetti alla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – L. n. 136/2010 e s.m. e i.)

#### **ART. 11 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI**

Il privato titolare del permesso di costruire convenzionato o del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art. 84 del DLGS 50/2016, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente.

La documentazione tecnica necessaria per procedere a qualunque tipologia di gara è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Disegni.

Nell'ambito di tali elaborati devono essere fornite e dettagliate tutte le informazioni tecniche relative ai lavori da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 23 del DLGS 50/2016.

L'importo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare la disciplina applicabile, è costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'affidamento può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara di evidenza pubblica a cura del privato.

Qualunque sia la procedura utilizzata, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere.

#### **ART. 12 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto esecutivo validato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.

La costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità.

La costruzione delle dette opere può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali precedentemente individuati, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. In tal caso la costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel lotto medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. I tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti da un crono programma autorizzato dal Comune. La convenzione può consentire di accettare il deposito del certificato di agibilità dei fabbricati conclusi a fronte

della realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza.

Nel caso di programmi urbanistici complessi possono essere individuati autonomi blocchi attuativi di intervento e le relative dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare a cura e spese di singoli soggetti attuatori o consorzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in relazione alla programmazione operativa comunale.

Il termine entro cui le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate è quello indicato nell'apposita convenzione. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate.

### **ART. 13 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE**

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati – con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto/i attuatore/i si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPT, al REP ed al ROU, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, 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 sui lavori.

La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.

Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune e al ROU per le necessarie verifiche.

La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RPT, REP, ROU Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROU è garante in questa sede sugli aspetti della futura presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune dopo il collaudo, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale. Il settore Lavori Pubblici nomina il collaudatore entro 45 giorni dalla richiesta.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo validato dal ROU ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal ROU stesso.

Le attività di collaudo si devono concludere entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 6 che precede (fine lavori in contraddittorio). Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPT. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dal Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti.

Con esplicito impegno in sede di convenzione urbanistica/atto d'obbligo il soggetto attuatore dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del Comune e a carico del soggetto attuatore, della disciplina sanzionatoria di cui all'art. 14 che segue.

Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio) il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del DPR n. 554/1999 (o nuovo regolamento), sia su base informatica sia cartacea.

Il certificato di collaudo provvisorio è approvato con determinazione del Servizio Lavori Pubblici entro 45 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del ROU.

Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto

attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del ROU, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui all'art. 14 che segue.

L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

Il Servizio Lavori Pubblici, che approva il certificato con propria determina previo nulla osta del ROU, ne invia comunicazione al RPT ed ai settori/uffici comunali competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

La presa in carico assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.). Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

#### **ART. 14 - SANZIONI**

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 16/2008.

In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti 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 giorni 30.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) 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 dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
- c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.

Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c) del comma 6 che precede il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore

non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.

**ART. 15 - NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente indicato nell'articolo che precede, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale si intende automaticamente aggiornato in loro recepimento.

**ART. 16 - ENTRATA IN VIGORE**

Il Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

**ALLEGATO A) – BOZZA CONVENZIONE**