



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**REGOLAMENTO
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO ONERI**

Approvato con deliberazione C.C. n. 174 dell'11/12/2013, esecutiva

PREMESSA

Il presente regolamento contiene le norme e modalità per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire.

La disciplina di riferimento è contenuta nell'art. 16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e succ. mod. "Testo Unico dell'Edilizia" (così come modificato dalla L. 214/2011) e nel D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 e succ. mod. "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri costituiscono opere pubbliche da realizzare secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune e, una volta realizzate, vanno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

La realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo concede all'operatore privato la possibilità di realizzare le opere stesse contestualmente all'intervento edilizio privato. Possono essere realizzate a scomputo, sia opere di urbanizzazione primaria necessarie al nuovo intervento edilizio, sia opere di urbanizzazione secondaria che costituiscono dotazioni pubbliche di interesse generale.

La disciplina contenuta nella versione originaria del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 163/2006 poi oggetto di modifiche sostanziali (in particolare con il terzo decreto correttivo D.lgs. 152/2008 sono stati modificati l'art. 32 comma 1 lett. g) e l'art. 122 comma 8) non ammetteva più la possibilità per il privato di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

A seguito delle modifiche apportate al quadro normativo dall'art. 45 comma 1 del D.L. 201/2011 convertito dalla L. 214/2011, che è intervenuto sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001 inserendo il comma 2-bis, il privato titolare di permesso di costruire non deve più svolgere alcuna procedura di gara per individuare l'Impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'ambito di strumenti attuativi e atti equivalenti, comunque denominati, nonché degli interventi di diretta attuazione dello strumento urbanistico generale.

Quindi le casistiche previste per la realizzazione di opere a scomputo oneri sono le seguenti:

- 1) **opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria** sono eseguite direttamente a carico del titolare del permesso di costruire e non deve essere attuata alcuna procedura di gara ad evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e succ. mod.. La disposizione è contenuta nell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.;
- 2) **opere di urbanizzazione primaria (diverse da quelle di cui al precedente punto 1, cioè non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica) e opere di urbanizzazione secondaria di importo cumulativamente inferiore alla soglia comunitaria**, sono eseguite da impresa selezionata mediante:
 - 1) Gara gestita dal soggetto attuatore su progetto esecutivo, definitivo o anche preliminare, attraverso una delle seguenti procedure, a scelta del soggetto attuatore:
 - a. procedura negoziata (invitando almeno 5 concorrenti)
 - b. procedura aperta
 - c. procedura ristretta
 - 2) Gara gestita dalla P.A. su progetto preliminare, attraverso una delle seguenti procedure, a scelta della P.A.:
 - a. procedura negoziata (invitando almeno 5 concorrenti)
 - b. procedura aperta
 - c. procedura ristretta

ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6 e 122 comma 8, del D.lgs. 163/2006 e succ. mod.

- 3) **opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento di trasformazione urbanistica di importo pari o superiore alla soglia comunitaria** sono eseguite da impresa selezionata mediante le modalità del successivo punto 4. In questo caso anche le altre opere di urbanizzazione vengono affidate con le modalità di cui al successivo punto 4, indipendentemente dal loro importo.
- 4) **opere di urbanizzazione primaria non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e opere di urbanizzazione secondaria, di importo cumulativamente pari o superiore alla soglia comunitaria**, sono eseguite da impresa selezionata mediante:
- 1) Gara gestita dal soggetto attuatore su progetto esecutivo, definitivo o anche preliminare , attraverso una delle seguenti procedure, a scelta del soggetto attuatore:
 - a. procedura aperta
 - b. procedura ristretta
 - c. procedura negoziata (se sussistono i presupposti degli articoli 56 e 57 Codice)
 - 2) Gara gestita dalla P.A. su progetto preliminare, attraverso una delle seguenti procedure, a scelta della P.A.:
 - a. procedura aperta
 - b. procedura ristretta

ai sensi del combinato disposto degli artt. 32. comma 1 lett.g) primo periodo e 55, commi 5 o 6 del D.Lgs. 163/2006 e succ. mod..

Dal 1/1/2012 sono state approvate con il Regolamento (CE) n. 1251/2011 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità economica Europea 2/2012) i nuovi importi delle soglie europee per gli appalti. Per effetto del regolamento deve intendersi modificato, a partire dal'1 gennaio 2012 anche l'articolo 28 del D.Lgs. n. 163/2006. Negli appalti pubblici di lavori la soglia è di **€5.000.000**(IVA esclusa) fino al 31 dicembre 2013.

Schema riassuntivo delle procedure per opere scomputo oneri

<i>Tipologia di opere</i>	<i>Sotto soglia</i> (1)	<i>Sopra soglia</i> (1)
1. Opere di urbanizzazione primaria (funzionali all'intervento di trasformazione del territorio)	Esecuzione diretta da parte del privato.	Gara pubblica (art. 32 comma 1 – procedura di cui all'art. 55 del D.Lgs. 163/2006) e attrae anche le opere di cui al punto 2, indipendentemente dal loro importo (2)
2. Opere di urbanizzazione primaria (non funzionali all'intervento di trasformazione del territorio) e opere di urbanizzazione secondaria di importo cumulativamente	Procedura negoziata (art. 122 comma 8 per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'art. 32, comma 1 lettera g). Si applica la procedura prevista dall'art. 57 comma 6 del D.Lgs. 163/2006).	Gara pubblica (art. 32 comma 1 – procedura di cui all'art. 55 del D.Lgs. 163/2006).

(1) Dal 1 Gennaio 2012 la soglia comunitaria è fissata in € 5.000.000,00 (regolamento Europeo n. 1251/2011).

(2) Si veda la deliberazione AVCP n. 46 del 3 maggio 2012 che esplicita che le opere di urbanizzazione secondaria sono attratte alla procedura del sopra soglia, qualora le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica sia di valore superiore alla soglia.

Art. 1

Principi e Finalità

1. Il presente Regolamento detta le norme per la cessione al patrimonio pubblico delle aree private e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'interno di comparti soggetti a strumenti attuativi o previste in relazione ad interventi diretti abilitati da titolo edilizio.
2. Le opere realizzate da parte di privati a scomputo oneri di urbanizzazione, su aree da cedere al Comune, divengono patrimonio del Comune stesso ed entrano nella rete dei servizi del Comune.
3. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.
4. La normativa di riferimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 12 e 16 del D.P.R. 380/2001, è specificata dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 e s.m.i. cui si fa rinvio.

Art. 2

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle previste dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, dall'art. 17 della legge 11 marzo 1988 n. 67, dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1990 n. 38 e dall'art. 58 del D.lgs. 5 febbraio 1997 n.22, nonché quelle individuate dalla legge regionale n. 20/2000 artt. A-23 e A-24.
2. Sono opere di urbanizzazione primaria (U1):
 - a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) impianti cimiteriali.
3. Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) strutture complesse per l'istruzione superiore dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - i) aree verdi di quartiere.
4. Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, sono quelle funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora abbiano un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento.
5. Ai fini del presente regolamento vengono considerate esclusivamente le opere di urbanizzazione di pubblica utilità. Non si considerano quindi gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.
6. I servizi tecnologici di luce, gas, acqua, telefono saranno a totale cura e spese del soggetto attuatore sul quale quindi gravano eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ente gestore dell'energia elettrica, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere prevista su aree private, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Art. 3

Urbanizzazione delle aree

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia (piani attuativi o interventi edilizi diretti convenzionati), sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche di cui al D.M. 11/11/2011.
2. Tali opere dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità, i tempi e le priorità fissate in ciascun piano attuativo (in caso di interventi soggetti a tale procedura) o nei singoli permessi di costruire (nel caso di interventi non soggetti ad ulteriore approvazione di un atto di governo del territorio) e comunque in maniera correlata alle edificazioni e tali da garantirne la utilizzabilità.
3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo, anche se comportano importi superiori agli oneri tabellari dovuti, senza alcun conguaglio da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate fino alla concorrenza dell'importo dovuto. Ad avvenuto e positivo collaudo, nell'eventualità che l'importo complessivo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le somme predette, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della fideiussione.
4. Nei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti, il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione di opere per l'urbanizzazione secondaria, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare,.
5. Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti con convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, preveda la presentazione di idonee fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello risultante dal computo metrico estimativo utilizzato per la determinazione dell'importo dei lavori, comprensivo degli oneri fiscali e maggiorato del 10%, con previsione di clausole sanzionatorie per eventuali inadempimenti.
6. I soggetti attuatori hanno l'obbligo di scegliere il progettista ed il direttore dei lavori delle urbanizzazioni tra tecnici iscritti agli albi od ordini professionali secondo le rispettive competenze, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune. Le relative spese sono a carico del soggetto attuatore.
7. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure ed uno dei criteri previsti nel Codice dei contratti, o effettuare una procedura negoziata, ciò dovrà risultare dalla convenzione in modo espresso; in tal caso i lavori saranno realizzati dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.
8. Le obbligazioni del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabilite dalla convenzione urbanistica.

Art. 4

Convenzione Urbanistica

1. L'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione sarà assunto mediante sottoscrizione di una convenzione urbanistica, che dovrà essere stipulata con atto notarile, registrata e trascritta a spese del soggetto attuatore.
2. Ad avvenuta esecutività della delibera del Comune che approva la convenzione, il responsabile di procedimento del servizio competente comunica al soggetto attuatore gli estremi dell'atto al fine della stipula della Convenzione. Dal ricevimento della comunicazione i soggetti attuatori sono tenuti a stipulare con il Comune entro il termine massimo di giorni 180, la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
3. Decorso il termine di cui sopra, qualora non sia intervenuta la stipula della convenzione, i soggetti attuatori sono tenuti a:

- a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche, qualora siano intervenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
- b) sottoporre a verifica economica i documenti ed elaborati (computo metrico estimativo, quadro economico, piani economico-finanziari, ecc.) in relazione ad eventuali variazioni di prezzi. In questo caso si dovrà aggiornare il valore delle garanzie previste e da presentare al Comune.
4. La convenzione urbanistica deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal piano urbanistico. Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, pesi e gravami di qualsiasi genere. La convenzione inoltre disciplina l'assunzione, a carico del soggetto attuatore, dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto indicato al precedente art. 3, la presentazione delle garanzie finanziarie e individua la procedura per l'affidamento dei lavori ed il collaudo. Nella convenzione inoltre è fissato l'obbligo da parte dei soggetti attuatori di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti sino alla cessione al Comune. Nella convenzione è inoltre fatto rimando ai contenuti del presente regolamento che devono essere osservati per quanto non disciplinato espressamente dalla convenzione.
5. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni contestualmente alla stipula della convenzione.
6. In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria la corresponsione degli oneri relativi a tale tipologia di opere è sempre dovuta.
7. Nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione, la convenzione urbanistica deve prevedere la costituzione obbligatoria di un Consorzio fra i soggetti attuatori; il Consorzio è titolato alla presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.
8. La convenzione deve inoltre disciplinare che il rilascio del certificato di agibilità degli edifici da realizzare è subordinato all'esistenza e perfetto funzionamento di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'edificio ed individuate in uno stralcio funzionale di interventi e, qualora per le stesse sia stato rilasciato, il certificato di collaudo.
9. Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri per l'attuazione degli interventi stabiliti nella convenzione saranno trasferiti all'avente causa. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.
10. Nella convenzione verrà indicato il Responsabile di Procedimento del Comune per la fase della realizzazione delle opere.
11. Tutte le spese inerenti e conseguenti la Convenzione, la sua stipula, registrazione, trascrizione, nonché la predisposizione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere al Comune, sono a carico dei soggetti attuatori.

Art. 5

Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato a:
- stipula della convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo con gli stessi contenuti);
 - presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art.15;
 - perfezionamento della verifica e validazione del progetto di cui all'art.7 comma 4.

Art. 6

Responsabile di procedimento della fase attuativa

1. Al responsabile del procedimento della fase attuativa, individuato dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica all'interno del Servizio stesso, è affidato il compito di:

- monitorare l'andamento dei lavori in relazione agli obblighi convenzionali, segnalare le criticità che possono influire sulla realizzazione o sul rispetto dei tempi, proporre le opportune azioni nei confronti di eventuali inadempienze;
- provvedere alla proposta di approvazione delle risultanze di collaudo, alla presa in carico delle opere e all'autorizzazione allo svincolo della fidejussione;
- coordinare i vari pareri degli uffici ed enti coinvolti a vario titolo nel processo di realizzazione dell'opera;
- trasmettere all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici i dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21/7/2010) qualora la realizzazione delle opere sia soggetta a gara ai sensi del D.Lgs. 163/2006;
- attivarsi per la sospensione di lavori in caso di realizzazione di opere difformi o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione e autorizzazione e senza titolo edilizio ove debba essere acquisito preventivamente;
- trasmettere alla Società Beni Comuni srl e alle aziende titolari della gestione dei sottoservizi realizzati l'atto di presa in consegna o l'atto di cessione corredato delle planimetrie e dei frazionamenti necessari, relativi alle opere eseguite ed alle aree divise per tipologia, al fine di consentire la gestione e manutenzione;

2. Il responsabile di procedimento si avvale dei settori comunali per le specifiche competenze.

Art. 7

Progetto delle opere di urbanizzazione

1. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dall'art. 93 comma 5 del Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici (artt. da 33 a 43). Per quanto attiene ai progetti di infrastrutture a rete (servizio idrico integrato - acquedotti, fognature, impianti di depurazione, ecc.) per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle autorità od organi interessati e dai gestori dei pubblici servizi che dovranno vistare gli elaborati per approvazione.

2. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- al Regolamento Urbanistico Edilizio (Tomo III Allegato A "Disciplinare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione);
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- all'eventuale piano urbanistico attuativo approvato;
- alle prescrizioni che saranno indicate in sede di verifica del progetto;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

3. Le soluzioni progettuali devono perseguire l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche sia riguardo alle opere primarie che secondarie da realizzare, sia riguardo agli edifici che si andranno a costruire.

4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste all'art. 112 del Codice dei Contratti e agli articoli 45, 52, 53 e 54 DPR 207/2010. Sia la verifica che la validazione devono essere eseguite a cura e spese del soggetto attuatore, ma devono essere svolte da soggetti che risultano di gradimento del Comune; perciò il soggetto attuatore deve comunicare tali nominativi prima di procedere alla loro nomina.

5. Dalla documentazione a corredo del progetto, devono risultare il calcolo dei contributi dovuti per l'intervento previsto (calcolati, per l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primari sulla base dell'edificabilità massima ammessa e delle destinazioni d'uso più onerose) e l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, a dimostrazione che il valore delle opere ammesse a scomputo è uguale o superiore ai contributi che il titolare del permesso di costruire avrebbe dovuto versare al Comune, fermo restando che ove l'onere ecceda il contributo determinato, ai soggetti attuatori o aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo dovuti.

6. Fermo restando quanto indicato ai commi 1 e 2, il progetto esecutivo deve essere costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici necessari in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare:

- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Relazione geologica ed altre eventuali relazioni specialistiche;
- Relazione relativa alle terre e rocce da scavo;
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro di incidenza della manodopera;
- Computo Metrico Estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza;
- Elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
- Quadro Tecnico Economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo degli oneri;
- Capitolato speciale d'appalto,
- Cronoprogramma dei lavori;
- Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- Tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree;
- Tavole di progetto comprensive dell'eventuale progettazione strutturale ed impiantistica.

Gli elaborati devono essere resi disponibili anche in formato digitale.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio devono essere progettate in maniera distinta dalle restanti opere di urbanizzazione.

7. A seguito della presentazione del progetto allegato alla domanda di permesso di costruire, il soggetto attuatore integrerà la fideiussione presentata alla stipula della convenzione urbanistica, qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto nel progetto allegato alla convenzione urbanistica.

Art. 8

Affidamento dei lavori

1. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e succ. mod., possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal soggetto attuatore stesso, secondo quanto descritto nell'allegato A) al presente regolamento al punto A.1. Il CIG (Codice identificativo gara) dovrà essere acquisito dal soggetto attuatore il quale dovrà anche applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo pari o superiore alla soglia comunitaria vengono affidate con le modalità di cui ai successivi punti. Il loro importo viene cumulato a quello delle altre opere pertanto queste ultime vengono affidate con le procedure previste per il sopra soglia anche se, singolarmente considerate, sono di importo inferiore alla soglia comunitaria.

2. Le opere di urbanizzazione primaria diverse da quelle di cui al comma precedente e le opere di urbanizzazione secondaria, se di importo cumulativamente inferiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122 comma 8, del D.Lgs. 163/2006, invitando almeno 5 soggetti selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnica-organizzativa desunte dal mercato. Il

soggetto attuatore assume la qualifica di Stazione Appaltante privata. Non è consentito il ricorso all'avvalimento dei requisiti eventualmente posseduti dai soggetti attuatori a favore dei concorrenti. Le modalità operative per la conduzione della gara, sono indicate nell'allegato A) al presente regolamento al punto B.1. E' sempre fatta salva la possibilità di affidamento tramite procedura aperta o ristretta.

3. Le opere di urbanizzazione primaria diverse da quelle di cui al comma 1 e le opere di urbanizzazione secondaria, se cumulativamente di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore mediante procedura di evidenza pubblica aperta o ristretta, (oppure anche procedura negoziata ex art. 56 o 57 Codice, se ne sussistono i presupposti), ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett.g) primo periodo del D.Lgs. 163/2006. Le modalità operative per la conduzione della gara sono indicate nell'allegato A) al presente regolamento al punto B.2.

4. In alternativa a quanto indicato ai precedenti commi 2 e 3, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, da prevedere e disciplinare nella convenzione urbanistica, qualora le opere di urbanizzazione rivestano particolari caratteristiche tecnico-economiche, che il soggetto proponente l'intervento urbanistico presenti all'Amministrazione stessa un progetto preliminare dell'opera da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema di contratto d'appalto. Il progetto preliminare deve essere redatto secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/2006 e dal DPR 207/2010. L'Amministrazione, sulla base del progetto preliminare accompagnato dalla verifica e validazione ai sensi degli artt. 112 del D.Lgs 163/2006 e artt. 45, 52, 53 e 54 del DPR 207/2010, indice la gara con le modalità previste dall'art. 55 del D.lgs. 163/2006 e dal DPR 207/2010. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza. Lo schema di contratto può prevedere che il contratto sia stipulato direttamente tra il soggetto attuatore e l'Esecutore. Il progetto esecutivo, successivamente redatto dall'impresa esecutrice, dovrà essere presentato al Comune per la sua approvazione, prima di iniziare i lavori. Il Comune deve approvarlo entro 90 giorni dalla sua presentazione. Il soggetto attuatore dovrà rimborsare al Comune le spese di gara, sia quelle dirette che indirette, quantificate nel permesso di costruire.

5. Le procedure di gara svolte dal soggetto attuatore dovranno essere documentate mediante opportuna e dettagliata verbalizzazione, anche con riferimento alle procedure di acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG). Le imprese selezionate verranno invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione con lettera raccomandata, oppure mediante fax o posta elettronica certificata, contenente gli oggetti essenziali della prestazione richiesta. Il soggetto attuatore seleziona l'impresa secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica dei requisiti di qualificazione previsti dal Regolamento di attuazione del Codice, in base alla tipologia e all'importo delle opere ed ai requisiti di ordine generale previsti dalla normativa vigente.

6. Con riferimento ai requisiti di qualificazione, le imprese invitate dovranno produrre l'attestato di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) autorizzata che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono i lavori. Per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione della seguente documentazione:

- Elenco dei lavori eseguiti direttamente nel triennio antecedente la data di spedizione della lettera di invito, corredato dai relativi certificati di esecuzione dei lavori. Si rinvia all'art. 90 DPR 207/2010.
- Documentazione relativa al triennio antecedente la data di spedizione della lettera di invito (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo per il personale dipendente non inferiore al 15% della cifra d'affari relativa al periodo.
- Dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta o disponibile.

7. Il soggetto attuatore, in quanto stazione appaltante (casi di cui ai commi 2 e 3), non potrà partecipare alla gara da esso stesso espletata; non vi potranno partecipare neppure soggetti che si trovino tra di loro, o con la stazione appaltante, in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile tale da configurare un unico centro decisionale. Il soggetto attuatore non può partecipare alla gara di cui al punto 4 qualora abbia direttamente curato la redazione del progetto

preliminare.

8. Il permesso di costruire non potrà essere volturato per tutta la durata dei lavori e fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, al soggetto cui è stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

9. Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia comunitaria i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario del Comune di Imola vigente al momento della presentazione del progetto.

10. Ai fini della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, i computi metrici redatti come indicato al punto precedente, sono ribassati del 10%, al netto dell'IVA in quanto esente ai sensi dell'art. 51 L. 342/2000.

11. L'affidamento dei lavori può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che la suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della procedura di gara dovuta sulla base dell'importo complessivo.

12. Ferma restando la vigilanza in capo al Comune, esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione è il soggetto attuatore.

13. La stipulazione del contratto, di tipo privatistico, disciplinato dal capo VII del Libro IV del Codice Civile (art. 1655 e segg.) oltre all'autonomia negoziale (art. 1322), fatte salve le norme sul collaudo dei lavori pubblici, avviene tra il soggetto attuatore e l'impresa affidataria senza necessità di intervento del Comune il quale, salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione che verrà verificata mediante il collaudo. Deve essere prevista la tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 L. 136/2010 (determinazioni AVCP n. 8/2010 – 4/2011 e delibera n. 46/2012). Se le opere di urbanizzazione vengono realizzate senza gara ad evidenza pubblica il CUP è richiesto dal Comune.

14. Il soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, si assume gli oneri e la responsabilità relativi all'affidamento della progettazione, validazione, realizzazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo.

15. I soggetti attuatori, in qualità di stazioni appaltanti devono applicare le norme previste come obbligatorie dal D.Lgs. 163/2006 e DPR 207/2010 e sono assoggettati alla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – art. 3 L. n. 136/2010).

Art. 9

Obbligo in capo al soggetto attuatore e al RUP

1. Il soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) ha l'obbligo di realizzare le opere entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica ed in conformità ai titoli edilizi. Sono a carico dello stesso le richieste da rivolgere ai gestori delle reti infrastrutturali (es. ANAS – ENEL – linee telefoniche – acquedotto ecc.) per eventuali preventivi di spesa e le necessarie autorizzazioni nonché le relative spese per allacciamenti e spostamenti dei sottoservizi, oltre agli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, anche in corso d'opera, e quant'altro necessario per consegnare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Per l'acquisizione dei pareri il soggetto attuatore si avvale dello Sportello Unico per l'Edilizia.

2. Il soggetto attuatore individua al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire delle opere a scomputo, il responsabile unico del procedimento per i lavori (RUP).

Il RUP è tenuto:

- a) a comunicare al Responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, 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. L'obbligo di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, permane anche nel caso in cui l'esecuzione non sia assoggettata all'obbligo di gara;

- c) a comunicare al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, 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);
- d) a comunicare 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 responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione, unitamente alla documentazione di cui al punto precedente.

Art. 10

Direzione lavori

1. La Direzione Lavori è nominata dal soggetto attuatore, tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.
2. Fermo restando quanto sopra, il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.
3. In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza ecc., l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge.
4. Entro 3 giorni dal termine dei lavori, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art.6 del presente regolamento; la conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra soggetto attuatore, Responsabile di procedimento della fase attuativa, direttore lavori, impresa esecutrice. Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il soggetto attuatore e il direttore lavori dichiarano la fine lavori del permesso di costruire.

Art. 11

Coordinatore della sicurezza

1. Il soggetto attuatore deve nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Art. 12

Varianti in corso d'opera

1. Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla vigente normativa e dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune. Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, qualora per motivate ragioni tecniche e/o variazioni legislative si rendesse necessaria la loro modifica.
2. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta al Comune. Nulla sarà invece dovuto dal Comune al soggetto attuatore nel caso in cui la variante generi un valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superiore al contributo dovuto.

Art. 13

Collaudo

1. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.
2. Il collaudatore deve essere nominato dal soggetto attuatore prima dell'inizio dei lavori, previa comunicazione del nominativo al Comune; con lettera motivata, il Comune potrà entro 10 giorni chiederne la sostituzione. Eventuali sostituzioni del designato dovranno essere tempestivamente comunicate allo Sportello dell'Edilizia.
3. Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo validato ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.
5. Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione nel caso di cui al comma 3), deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
 - l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
 - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
 - collaudo strutturale, se necessario;
 - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
 - frazionamento delle aree da cedere suddivise per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...);
 - documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
6. Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i tecnici del Comune, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.
7. Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare al collaudatore tutta la documentazione necessaria, nonché quella che il collaudatore stesso dovesse richiedere. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 18.
8. Il Collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro 15 giorni dalla sua redazione. Il Comune deve approvarlo entro 30 giorni dal suo ricevimento.
9. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
10. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.
11. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del soggetto attuatore.
1. Il verde e le alberature si intendono accettate dal Comune non prima di 2 anni dalla data del collaudo, ciò senza alcun pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici. A tal fine resterà vincolata una quota della cauzione presentata pari al 10% del costo di realizzazione del verde a garanzia dell'attecchimento.

Art. 14

Ribassi - Rincari del valore delle opere di urbanizzazione

1. Gli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara, rispetto al valore delle opere di urbanizzazione previste in progetto rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante privata, solo ed esclusivamente per la quota eccedente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. Nel caso l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuti, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza al Comune.
3. Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del soggetto attuatore che non ha titolo per trasferirli al Comune.

Art. 15

Garanzie finanziarie

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore deve presentare idonea garanzia finanziaria (bancaria o 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 o società di intermediazione finanziaria autorizzata) pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare (compreso: IVA, spese tecniche, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) maggiorata del 10%. Tutte le voci devono risultare dal quadro tecnico economico del progetto. Tale garanzia va presentata al Comune prima del rilascio del relativo Permesso di costruire, salvi gli adeguamenti eventualmente dovuti a seguito della presentazione del progetto esecutivo, come indicato al successivo punto 4 del presente articolo.
2. La fidejussione dovrà avere i seguenti requisiti:
 - a) essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93;
 - b) indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed acquisizione relative aree di cui alla convenzione urbanistica;
 - c) essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
 - d) contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
 - e) essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
 - f) essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.
3. La fidejussione di cui sopra, fino alla corrispondenza del 70%, potrà essere ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori redatti dal D.L. ed accettati da parte del Comune. Tali atti di approvazione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili. Il restante 30% sarà svincolato entro 90 giorni dopo la stipula della cessione delle aree al Comune.
4. A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico allegato alla convenzione urbanistica.
5. Qualora allo scadere dei termini assegnati per la realizzazione delle opere si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitata la fidejussione per il valore corrispondente alle opere non eseguite od eseguite non a regola d'arte.
6. L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dal responsabile di procedimento della fase attuativa, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato al soggetto attuatore con invito a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90, a provvedere d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore,

eventualmente rivalendosi sulla fideiussione, con addebito di ogni ulteriore onere.

7. Per la realizzazione diretta delle opere da parte del Comune, troveranno applicazione le procedure di cui al D.Lgs. 163/2006 e succ. mod.

Art. 16

Acquisizione gratuita delle aree

1. La convenzione dovrà contenere il termine per la cessione delle aree che dovrà avvenire dopo collaudo finale favorevole delle opere di urbanizzazione realizzate. Le spese per l'atto notarile ed ogni onere necessario al suo perfezionamento sono a carico del soggetto attuatore.

2. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con apposito frazionamento concordato con il Comune, che suddividerà le aree per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...).

3. Fino alla cessione delle opere, il Comune stesso è pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

4. Fino alla cessione al Comune, la manutenzione delle opere resta in carico al soggetto attuatore, fatte salve diverse disposizioni contenute nella convenzione urbanistica. Per la manutenzione del verde, si richiama inoltre l'art. 17.

5. La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

Art. 17

Gestione delle aree verdi cedute al Comune

1. In attuazione dei principi di cui alla Legge 14/1/2013 n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", ai fini della gestione delle aree a verde pubblico urbano destinate alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, cedute al Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, il Comune si riserva di concederle in gestione, per quanto concerne la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle convenzioni, mediante procedura di evidenza pubblica, in forma ristretta, senza pubblicazione del bando di gara.

2. Per la partecipazione alle procedure di evidenza pubblica di cui al punto precedente, i cittadini residenti devono costituire un consorzio del comprensorio che raggiunga almeno il 66% della proprietà della lottizzazione.

3. Il Comune si riserva di prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.

Art. 18

Sanzioni

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica si richiamano le sanzioni di legge. Nel caso di interventi difformi dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod..

2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunte dal soggetto attuatore 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.

3. 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 il soggetto attuatore abbia ottemperato all'ordine, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni, in quanto non più tollerabile un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

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

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; 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 delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- 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 dal Comune;
- ritardo o inadempienza dell'obbligo di cessione delle aree al Comune. In tal caso, fermo l'obbligo di addivenire alla cessione il Comune escute la fideiussione fino al 10% dell'importo.

Art. 19

Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si fa rinvio alle disposizioni di leggi nazionali, regionali, nonché ai regolamenti che disciplinano la materia.
2. Eventuali future modifiche normative alle disposizioni suddette si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è quindi da intendersi automaticamente aggiornato.

Art. 20

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera che lo approva.
2. Dell'entrata in vigore è data ampia pubblicità tramite il sito web del Comune, dove il Regolamento viene messo a disposizione in forma integrale.

Allegato A)
al regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri
Modalità operative per l'affidamento dei lavori

A. MODALITA' OPERATIVE PER L'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE

A.1) Opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria.

L'esecuzione diretta è a carico del soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) e non trova applicazione il D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in applicazione del disposto di cui all'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.. Le opere possono essere affidate anche ad altro operatore economico, in questo caso è necessario acquisire il CIG (Codice Identificazione Gara). Il CUP viene assegnato dal Comune che ha rilasciato il titolo edilizio. Il CUP e l'eventuale CIG devono essere indicati nei pagamenti effettuati in relazione ai contratti e subcontratti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

B. MODALITA' OPERATIVE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE (TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE) CHE ASSUME LA QUALIFICA DI STAZIONE APPALTANTE

B.1) Opere di urbanizzazione primaria, diverse da quelle di cui al precedente punto A.1), in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ed opere di urbanizzazione secondaria, di importo cumulativamente inferiore alla soglia comunitaria.

Sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122 comma 8, del D.lgs. 163/2006. Il soggetto attuatore assume la qualifica di Stazione Appaltante privata. Non è consentito il ricorso all'avvalimento dei requisiti eventualmente posseduti dal soggetto attuatore a favore dei concorrenti.

Si precisa che:

- nella procedura negoziata devono essere invitati almeno 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento 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, con lettera raccomandata, o a mezzo fax o posta elettronica certificata, 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);
- la scelta dell'operatore economico avviene sulla base dell'offerta secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa (nel caso di gara svolta sulla base del progetto preliminare oppure definitivo è obbligatorio il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa);
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali.

Devono essere indicati anche il CIG (Codice identificazione Gara) ed il CUP.

In alternativa alla procedura negoziata è sempre possibile affidare i lavori mediante procedura aperta o ristretta, seguendo le ordinarie regole stabilite dal D. Lgs 163/2006 per gli affidamenti sotto soglia comunitaria, riassunte nel successivo paragrafo "pubblicizzazione delle procedure".

B.2) Opere di urbanizzazione primaria (non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio) e opere di urbanizzazione secondaria, di importo cumulativamente

pari o superiore alla soglia comunitaria.

I soggetti attuatori affidano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari o sopra soglia mediante procedura di evidenza pubblica, aperta o ristretta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 comma 1 lett. g) primo periodo e 55, commi 5 o 6 del D.Lgs. n. 163/2006.

Si precisa che:

- il soggetto attuatore 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 decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara deve comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
- possono essere utilizzate liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- il soggetto attuatore può altresì 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, del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- il Comune, tramite i suoi funzionari tecnici competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure 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;
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto, qualunque sia la procedura di gara seguita, sono liberamente determinati dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici è direttamente a carico dei proponenti.

B.3) Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo pari o superiore alla soglia comunitaria: l'affidamento avviene secondo le regole di cui al punto B.2) ed in questo caso anche le altre opere vengono affidate con le stesse regole di cui al punto B.2) indipendentemente dall'importo di queste ultime.

B.4) Pubblicizzazione delle procedure

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 nei seguenti modi. Se di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (art. 66 del D.Lgs. 163/06 e succ. mod.):

- 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 del Comune o dei Comuni nel cui territorio ricadono le opere di urbanizzazione.

Il bando deve essere poi pubblicato sul sito dell'Osservatorio regionale.

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

- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico del soggetto attuatore;
- 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;
- 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 (nel caso dell'offerta economicamente più vantaggiosa);
- 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 D.Lgs. 163/2006 che verranno utilizzati per l'aggiudicazione dell'appalto: «prezzo più basso» o «offerta economicamente più vantaggiosa». I criteri di aggiudicazione, nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa e la loro ponderazione vanno menzionati qualora non figurino nel capitolato d'oneri;
- data di spedizione del bando di gara.

Devono essere indicati anche il CIG (Codice identificazione Gara) ed il CUP.

B.5) 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). La lettera deve essere inviata contemporaneamente a tutti i concorrenti invitati.

La lettera dovrà precisare il giorno e l'ora sia di presentazione delle offerte, sia di apertura delle stesse. Le offerte devono essere presentate in busta chiusa e vengono aperte in seduta pubblica.

Delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco dei 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.

B.6) Criteri di aggiudicazione

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 di 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 o la lettera di invito indicano la ponderazione relativa attribuita a ciascuno dei criteri scelti per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La valutazione dell'offerta tecnica, nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa, è affidata ad una commissione giudicatrice, composta ai sensi dell'art. 84 D. Lgs 163/2006 e dell'art. 120 DPR 207/2010.

C) MODALITA' OPERATIVE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE, SULLA BASE DEL PROGETTO PRELIMINARE PRESENTATO DAL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore presenta il progetto preliminare (comprendente l'indicazione del tempo massimo in cui le stesse devono essere completate, nonché lo schema del relativo contratto d'appalto) in sede di presentazione della convenzione urbanistica. Il Comune svolge la gara, in qualità di Amministrazione Aggiudicatrice, applicando il Codice (D. Lgs 163/2006) e il Regolamento (DPR 207/2010), nonché le altre norme vigenti in materia di scelta del contraente per i contratti pubblici. Le indicazioni temporali dovranno essere tali da garantire un contestuale avanzamento dei lavori privati e delle opere di urbanizzazione, in modo che le opere di urbanizzazione vengano terminate prima della richiesta di agibilità degli edifici privati.

Qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Alla gara può partecipare il soggetto attuatore se non ha redatto il progetto preliminare. L'aggiudicatario provvisorio dovrà ottenere le autorizzazioni relative al progetto definitivo; una volta ottenute, il progetto definitivo viene sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale (tale Delibera costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Permesso a Costruire); dopodiché si procede alla stipula del contratto d'appalto.

Il contratto di appalto verrà sottoscritto sia dal Comune quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal Soggetto attuatore, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolge una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune. In alternativa, se richiesto dal soggetto attuatore e previsto nel bando, la sottoscrizione del contratto potrà avvenire senza intervento del Comune.

Una volta approvato il progetto esecutivo predisposto dall'impresa esecutrice da parte del Comune, il Settore competente del Comune nominerà tra i propri tecnici, o ricorrendo alle previste procedure di legge (art. 91 del D.Lgs. 163/2006), il Direttore dei Lavori nonché il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, i cui compensi sono a carico del soggetto attuatore. Anche le spese di espletamento della procedura di gara saranno poste a carico del soggetto attuatore, sia le spese vive sostenute dall'Amministrazione (costi per la commissione di gara e commissione giudicatrice ecc.) sia i costi generali quantificati forfettariamente in sede di convenzione urbanistica; i costi di pubblicazione del bando e del relativo esito di gara saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.