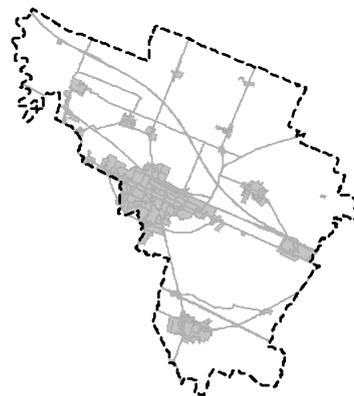




REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

# REGOLAMENTO COMUNALE per la realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO



Progetto:  
Settore Pianificazione Economico Territoriale  
Settore Lavori Pubblici



## Indice

art. 1.	Principi e Finalità .....	3
art. 2.	Opere di urbanizzazione primaria. ....	3
art. 3.	Opere di urbanizzazione secondaria.....	4
art. 4.	Urbanizzazione delle aree .....	4
art. 5.	Modalità e tempi di rilascio del titolo abilitativo edilizio. (vedi R.U.E. Titolo 7) .....	6
art. 6.	Condizioni per l'abilitazione degli interventi edilizi. ....	6
art. 7.	Convenzione Urbanistica.....	6
art. 8.	Termini per la stipula della Convenzione Urbanistica .....	7
art. 9.	Trascrizioni della Convenzione presso la Conservatoria dei R.R.II. ....	7
art. 10.	Spese .....	7
art. 11.	Atto Unilaterale d'obbligo – Generalità .....	8
art. 12.	Referenti Interni.....	8
art. 13.	Richieste di scomputo di oneri– modalità di esecuzione delle opere .....	8
art. 14.	Monetizzazione di aree per urbanizzazioni .....	13
art. 15.	Contributo di Costruzione.....	13
art. 16.	Garanzie Finanziarie .....	13
art. 17.	Rapporto tra il titolare degli obblighi di convenzione e nuovi acquirenti.....	14
art. 18.	Caso di cessione contestuale alla stipula della Convenzione Urbanistica: .....	14
art. 19.	Caso di cessione non contestuale alla stipula della Convenzione Urbanistica:.....	15
art. 20.	Caso di cessione di aree sistemate a verde pubblico .....	15
art. 21.	Iscrizione di servitù di uso pubblico: .....	15
art. 22.	Allacciamenti delle opere di urbanizzazione. ....	15
art. 23.	Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione Primaria. ....	16
art. 24.	Varianti.....	17
art. 25.	Condizioni per l'abilitazione dei singoli interventi edilizi .....	18
art. 26.	Realizzazione dei Fabbricati.....	18
art. 27.	Agibilità dei Fabbricati.....	18
art. 28.	Realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	19
art. 29.	Caratteristiche Tecniche delle opere di Urbanizzazione Primaria.....	20
art. 30.	Opere in cemento Armato .....	20
art. 31.	Eliminazione delle Barriere Architettoniche .....	20
art. 32.	Manutenzione delle opere fino al Collaudo .....	20
art. 33.	Gestione e realizzazione dell'opere di urbanizzazione. ....	21
art. 34.	Collaudo delle opere di urbanizzazione.....	21
art. 35.	Presa in carico delle opere .....	23

art. 36. Prescrizioni Generali.....	24
art. 37. Clausole particolari.....	24
art. 38. Sanzioni .....	25
art. 39. Allegati.....	25

## **art. 1. Principi e Finalità**

Il presente Regolamento disciplina le condizioni e le modalità per la cessione delle aree private e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dei comparti soggetti a strumenti attuativi del PRG/PSC, quali sono i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), o previste in relazione ad interventi diretti abilitati in base ad idoneo titolo edilizio.

Le opere realizzate da parte dei privati divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche e pertanto la loro realizzazione e cessione viene assoggettata al rispetto delle disposizioni contenute negli articoli successivi.

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale o dal Piano Strutturale Comunale. 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 segg. del DPR 380 del 06/06/2001.

## **art. 2. Opere di urbanizzazione primaria.**

Per INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1), si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. 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 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;
- Altro (teleriscaldamento, vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione, fossi di scolo, vasche di laminazione, vasche di raccolta dell'acqua di prima pioggia vedi Regolamento Urbanistico ed Edilizio)

Qualora gli interventi di trasformazione urbanistica, disciplinati mediante strumento urbanistico attuativo, comportino una modifica dell'assetto della rete scolante ovvero una riduzione dei tempi di corrivazione alla rete scolante del bacino o un incremento del coefficiente idrometrico, gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere uno studio accurato della nuova situazione idraulica per riadeguare la rete scolante e mettere in sicurezza il bacino scolante. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di **opere di**

**urbanizzazione primaria** e saranno eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Le obbligazioni del privato in ordine all'esecuzione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di attrezzature e spazi collettivi all'interno di comparti ad intervento privato, sono stabilite dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 31 LR 20/00.

### **art. 3. Opere di urbanizzazione secondaria.**

Costituiscono ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici (U2), 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:
- L'istruzione;
- L'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- Le attività culturali, associative e politiche;
- Il culto;
- Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di quartiere;
- Gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- I parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento;
- Attrezzature sportive.

### **art. 4. Urbanizzazione delle aree**

Le opere di urbanizzazione relative alle aree di intervento urbanistico preventivo (piani di lottizzazione, piani particolareggiati attuativi, piani di recupero e programmi di riqualificazione urbana) o relative ad intervento edilizio diretto, sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 13 del DPR 554/99 e art. 128 ..

La realizzazione di opere con destinazione pubblica o di uso pubblico nell'ambito di convenzioni urbanistiche o di riqualificazione sono a tutti gli effetti appalti pubblici e devono rientrare nel medesimo schema classificatorio in base al codice dei contratti pubblici .

Il quadro normativo individua che anche il soggetto privato sia chiamato ad elaborare un progetto articolato a norma del D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i., in ragione della sua responsabilità esclusiva nell'attuazione del piano urbanistico attuativo (PUA) o dell'intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito al successivo art.13.

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

Tali opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le priorità fissate in relazione ad ogni singolo intervento, in ciascun piano e da ciascun soggetto attuatore in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità.

Nei casi di scomputo le opere primarie necessarie all'urbanizzazione delle aree previste dall'art 4 della legge n. 847/64 e successive modificazioni, devono essere realizzate a

scomputo, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge senza eventuale conguaglio e le opere di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell'importo dovuto.

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, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti.

Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti 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, che vanno corredati da apposite fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello delle opere (come risultante dal computo metrico estimativo utilizzato per la determinazione dell'importo a base d'appalto, comprensivo degli oneri fiscali) aumentato del 10%, con previsione di clausole sanzionatorie per le inadempienze.

La complessità dei profili applicativi della disciplina in materia di lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione richiede una necessaria composizione regolativa degli adempimenti in carico al soggetto privato (attuatore del piano o titolare del permesso di costruire) e sarà dettagliata nell'ambito:

- della convenzione stipulato tra l'amministrazione e soggetto privato in relazione all'attuazione dello strumento urbanistico.
- nell'atto pattizio o unilaterale d'obbligo formalizzato in relazione alla realizzazione di lavori assoggettati a permesso di costruire.

In questi due strumenti l'amministrazione deve stabilire in relazione alla realizzazione dei lavori le clausole illustrative:

- a) volte a precisare i valori di riferimento per i lavori da affidare, con evidenziazione degli stessi rispetto alla soglia comunitaria;
- b) delle conseguenti modalità di affidamento prescelte;
- c) degli obblighi organizzativi rispetto allo svolgimento della gara, con la nomina di un responsabile unico del procedimento;
- d) degli obblighi inerenti la composizione della commissione giudicatrice della gara;
- e) degli obblighi di pubblicità;
- f) dello svolgimento di tutte le fasi operative della gara;
- g) dell'obbligo di verbalizzazione delle operazioni di gara e di esplicitazione dell'aggiudicazione definitiva;
- h) degli obblighi relativi alla pubblicazione dell'avvenuta aggiudicazione,
- i) delle modalità di gestione, da parte del soggetto privato, delle risorse derivanti dal ribasso d'asta;
- j) degli obblighi inerenti le comunicazioni obbligatorie all'osservatorio in ordine agli appalti, svolgendo il soggetto privato il ruolo di stazione appaltante;
- k) dei passaggi relativi alla stipulazione del contratto.

Nelle convenzioni vanno inoltre previste le procedure relative al rispetto della vigente legislazione antimafia.

I soggetti attuatori hanno l'obbligo di scegliere il progettista delle urbanizzazioni tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali secondo le rispettive competenze, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune; mentre la scelta del Direttore dei Lavori, appartenente ad albo o ordine professionale, dovrà conformarsi ad una indicazione di gradimento da parte del responsabile dei LLPP - Patrimonio, a spesa del soggetto attuatore.

L'Amministrazione comunale si riserverà tuttavia la facoltà di revocare in qualsiasi momento, per validi motivi tecnici, il gradimento del professionista nominato. Il soggetto attuatore dovrà in tal caso provvedere alla nomina di un nuovo professionista entro un congruo termine prefissato dall'Amministrazione comunale.

#### **art. 5. Modalità e tempi di rilascio del titolo abilitativo edilizio. (vedi R.U.E. Titolo 7)**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal "Progetto delle urbanizzazioni primarie", come disciplinato dagli artt. 32 e 122 del D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i., in base al quale si rilascerà il Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire è disciplinata dal RUE in conformità alle normative nazionali e regionali vigenti.

#### **art. 6. Condizioni per l'abilitazione degli interventi edilizi.**

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica degli adempimenti disciplinati in base al D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i., ed in ogni caso:

- alla stipula della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo;
- alla prestazione della garanzia fideiussoria, pari all'importo delle opere di urbanizzazione, come da art. 4 del presente Regolamento,

al perfezionamento del procedimento istruttorio svolto dagli uffici comunali e degli enti interessati competenti.

- Alle opere di urbanizzazione potrà essere dato corso solo a seguito dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale dell'aggiudicazione del contratto di appalto, od in alternativa, alla presentazione, da parte del soggetto attuatore, della dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata.

Qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione in base ad un cronoprogramma elaborato ai sensi del DPR n. 554/99 art. 42 ed approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della convenzione. Il Permesso a Costruire, relativo allo stralcio successivo al primo, non potrà essere rilasciato se le opere di urbanizzazione, collegate con lo stralcio precedente, non sono funzionalmente utilizzabili.

#### **art. 7. Convenzione Urbanistica.**

L'impegno ad eseguire per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una CONVENZIONE URBANISTICA, da redigersi a cura della ditta attuatrice in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti ( allegato A del presente regolamento).

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

La convenzione dovrà prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- 3) la procedura di affidamento della progettazione definitiva e dei lavori, l'importo delle opere previste a scomputo, nonché le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara;
- 4) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- 5) l'impegno ad effettuare una polizza fidejussoria, vincolata a favore del Comune, per un valore pari al 110% oltre gli oneri fiscali, del costo presunto delle opere di urbanizzazione, posto a base della procedura per l'affidamento;
- 6) l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire a proprie spese le opere di urbanizzazione e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- 7) l'obbligo da parte dei soggetti attuatori a 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 data di collaudo;
- 8) obbligo da parte del soggetto attuatore di mettere in servizio le reti tecnologiche in un periodo non superiore ai 30 gg. a partire dalla data di collaudo effettuato dall'Ente Gestore.

#### **art. 8. Termini per la stipula della Convenzione Urbanistica**

Ad avvenuta esecutività della Delibera di approvazione del PUA o ad avvenuto rilascio del Permesso di costruire, il servizio comunale competente comunica ai proprietari proponenti gli estremi di approvazione del PUA, o del Permesso di costruire, al fine della stipula della Convenzione.

I 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.

#### **art. 9. Trascrizioni della Convenzione presso la Conservatoria dei R.R.II.**

I soggetti Attuatori devono consegnare al Comune copia del titolo, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni.

I Soggetti Attuatori autorizzano la trascrizione della convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore di Bologna da ogni responsabilità a riguardo.

#### **art. 10. Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla Convenzione, la sua registrazione ed eventuale trascrizione ipotecaria, nonché la predisposizione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere al Comune, sono a carico dei Soggetti Attuatori.

**art. 11. Atto Unilaterale d'obbligo – Generalità**

Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un impegno attraverso Atto Unilaterale d'obbligo.

L'atto Unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune (Allegato. B), ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto proponente dal momento della sua registrazione presso l'Ufficio contratti comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.

**art. 12. Referenti Interni**

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, deve essere nominato dal Dirigente del Settore LL.PP., il Referente Interno (R.I.), scelto tra i tecnici del Comune appartenenti al Settore LLPP.

Il Referente Interno terrà i contatti con i professionisti incaricati dalla Ditta Attuatrice per la progettazione e direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere; avrà inoltre il compito dell'alta sorveglianza in corso d'opera, della presa in consegna delle opere che verranno acquisite al demanio comunale e dello svincolo della fideiussione di garanzia.

Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici procederà altresì al conferimento dell'incarico di Collaudo Tecnico, operando la scelta tra gli ingegneri e gli architetti iscritti nei rispettivi albi degli ordini professionali, mentre le spese di collaudo e le competenze professionali del collaudatore saranno a totale carico del soggetto attuatore. In merito al compenso del Collaudatore si provvederà a determinarlo in sede di nomina e il soggetto attuatore si impegnerà a versare il compenso entro 30gg. dalla data di comunicazione di avvenuta nomina.

In caso di inadempienze da parte del soggetto attuatore, si procederà d'ufficio all'escussione della polizza fideiussoria della quota corrispondente al compenso stabilito.

**art. 13. Richieste di scomputo di oneri– modalità di esecuzione delle opere**

Il soggetto attuatore di un intervento urbanistico si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli Oneri per le Urbanizzazioni, alla cui formazione concorrono due distinte voci, l'una relativa alla cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'altra relativa ad una somma di denaro, commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione stesse, come stabilito da apposita deliberazione del Consiglio comunale; quando il soggetto attuatore si rende disponibile, a realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri da versare ai sensi dell'art. 16 T.U DPR 380/2001, dovranno essere presentati e successivamente verificati dall'amministrazione comunale i progetti delle opere di urbanizzazione completi dei relativi computi metrici estimativi, secondo le procedure disciplinate dal D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i..

Qualora lo strumento urbanistico generale individui nell'area oggetto di intervento opere di urbanizzazione secondarie, il soggetto attuatore è tenuto alla cessione della quota di aree relativa alle opere di U2, come previsto dallo strumento urbanistico vigente, in aggiunta al pagamento completo degli oneri di U2; qualora invece lo strumento urbanistico generale non individui nell'area oggetto di intervento opere di urbanizzazione secondarie, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento degli oneri di U2.

Nel caso di intervento diretto, il titolare dell'intervento abilitato potrà richiedere lo scomputo oneri totale o parziale contestualmente alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire.

Nel caso di **opere di Urbanizzazione contenute all'interno di un PUA**, lo scomputo delle U1/U2 viene automaticamente concesso dall'Amministrazione Comunale, previa verifica, attraverso un **Computo Metrico Estimativo** (redatto in conformità al Prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente, esclusi i costi della progettazione preliminare, gli oneri fiscali ed il valore delle aree su cui tali opere insistono; compete al Settore LLPP la verifica di congruità dei prezzi), della convenienza economica per l'Amministrazione nell'affidare al privato l'onere per la realizzazione delle opere.

Nel caso di **opere di urbanizzazione non contenute all'interno di un PUA (intervento diretto)** lo scomputo potrà essere concesso dal competente organo comunale con provvedimento deliberativo che ne accerta la pubblica utilità. Allo scopo il progetto dovrà essere corredato da un **Computo Metrico Estimativo** (redatto in conformità al Prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente, esclusi i costi della progettazione preliminare, gli oneri fiscali ed il valore delle aree su cui tali opere insistono), che sarà soggetto a verifica di congruità da parte del competente Settore LL.PP; lo scomputo potrà avvenire entro i limiti espressi in percentuale dalle tabelle regionali di incidenza delle U1/U2 e previa verifica della convenienza economica per l'Amministrazione nell'affidare al privato l'onere per la realizzazione delle opere stesse .

**Qualora la quota di contributo** dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita in sede di rilascio di Permesso di Costruire o di presentazione della DIA sia uguale o inferiore ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere **nulla è dovuto a titolo di conguaglio**.

**Qualora invece la quota di contributo** sia superiore rispetto ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune. Il servizio comunale del Settore Pianificazione Economico Territoriale competente provvederà a comunicare alla ditta proponente l'intervento, secondo le modalità e nei termini di legge, l'importo del conguaglio da versare all'Amministrazione Comunale.

In generale, nel caso di realizzazione diretta di opere di U1 e U2 a scomputo degli oneri corrispondenti, da parte del soggetto attuatore, dovranno essere rispettate le procedure per l'affidamento dei lavori, stabilite dal Codice dei contratti pubblici, D.Lgs.vo 163/2006 e s. m. e i..

Pertanto, si potranno configurare le seguenti fattispecie procedurali:

1) **Opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (≥€ 5.150.000,00)**

a. **Opere previste da Piani Urbanistici Attuativi (PUA):**

**Procedure di gara:** dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA, del relativo Schema di Convenzione urbanistica e del Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale, attraverso il competente Settore LLPP (o la Ditta privata attuatrice del PUA, in caso di mandato conferito espressamente in sede di approvazione del PUA), sulla base del progetto preliminare approvato, indice una gara ad evidenza pubblica con le modalità dell'art. 55 del D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i. (procedure aperte e ristrette).

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

**Oggetto del contratto:** previa acquisizione del Progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e la esecuzione dei lavori.

**Divieti:** la Ditta privata attuatrice del PUA non potrà eseguire direttamente la progettazione e le opere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 90, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i., le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara.

**Convenzione urbanistica:** dovrà disciplinare, oltre a quanto indicato all'art. 7 del presente Regolamento, la procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori porti a gara.

**Il Progetto definitivo** verrà approvato dall'Amministrazione comunale unitamente all'approvazione dell'aggiudicazione della gara.

**Il Progetto esecutivo** sarà approvato dal Dirigente competente del Settore LLPP prima dell'effettivo inizio dei lavori, previa acquisizione dei necessari pareri.

b. Opere previste da Interventi edilizi diretti:

**Procedure di gara:** l'Amministrazione comunale può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il Permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del Permesso di costruire, un Progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo Schema del relativo contratto di appalto.

Mediante il rilascio del Permesso di costruire vengono approvati, previa acquisizione dei necessari pareri, l'intervento edilizio diretto ed il Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste.

L'Amministrazione comunale, attraverso il competente Settore LLPP (o il soggetto privato titolare del Permesso di costruire, in caso di mandato conferito espressamente in sede di rilascio del Permesso di costruire), assume il Progetto preliminare approvato alla base della gara ad evidenza pubblica, da indire secondo le modalità dell'art. 55 del D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i. (procedure aperte e ristrette).

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

**Oggetto del contratto:** previa acquisizione del Progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e la esecuzione dei lavori.

**Divieti:** il soggetto privato titolare del Permesso di costruire non potrà eseguire direttamente la progettazione e le opere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 90, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i., le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara.

**Convenzione urbanistica:** dovrà disciplinare, oltre a quanto indicato all'art. 7 del presente Regolamento, la procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori porti a gara.

**Il Progetto definitivo** verrà approvato dal Dirigente competente del Settore LLPP unitamente all'approvazione dell'aggiudicazione della gara.

**Il Progetto esecutivo** sarà approvato dal Dirigente competente del Settore LLPP prima dell'effettivo inizio dei lavori, previa acquisizione dei necessari pareri.

2) **Opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria (< € 5.150.000,00)**

Nell'area sotto soglia è ipotizzabile un doppio percorso:

- la gestione della gara da parte del soggetto privato (attuatore del piano o titolare del permesso di costruire)
- la gestione della gara, in alternativa, da parte dell'amministrazione comunale.

L'affidamento dei lavori scomputo degli oneri è quindi utilizzabile sia dai soggetti privati che dalle amministrazioni e le procedure per affidamento dei lavori mentre per entrambi il percorso che si deve seguire sono le procedure definite dal D.Lgs. n° 163/2006 e s.m.e i..

Il soggetto privato attuatore del piano o titolare del permesso di costruire deve prevedere negli atti della procedura per l'individuazione della ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione, specifiche clausole interdittive della partecipazione alla stessa di imprese controllanti, controllate o collegate.

a. **Opere previste da Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o da Interventi edilizi diretti:**

**Procedure di gara:** la Ditta privata attrice del PUA approvato dal Consiglio Comunale od il soggetto privato titolare del Permesso di Costruire, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, hanno l'obbligo di eseguire la **procedura negoziata** senza previa pubblicazione di un bando di gara, sulla base di progetto redatto dal privato e di livello idoneo al tipo di gara scelta, seguendo le modalità dell'art. 57, comma 6 del D.Lgs. n° 163/2006 e s.m.e i.

Mediante il rilascio del Permesso di costruire vengono approvati, previa acquisizione dei necessari pareri, l'intervento edilizio diretto ed il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste.

La procedura deve essere **rivolta ad almeno cinque operatori economici**, aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, i quali sono invitati simultaneamente a presentare offerta con apposita lettera.

Il negoziato può essere articolato in uno dei modi previsti dall'art. 53, comma 2 del D.Lgs. n° 163/2006 e s.m.e i. (fino all'approvazione del Nuovo Regolamento generale del Codice, le procedure sono sospese e surrogate da quelle indicate dall'art. 253, comma 1-*quinquies dello stesso Codice dei contratti*).

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

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

**Oggetto del contratto:** a seconda del tipo di negoziato scelto, potrà essere: la sola esecuzione delle opere oppure la progettazione esecutiva e la esecuzione dei lavori.

**Divieti:** la Ditta privata attuatrice del PUA, o titolare del Permesso di costruire, non potrà eseguire direttamente le opere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 90, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006 e s.m.e i., le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara.

**Convenzione urbanistica/Atto unilaterale d'obbligo:** dovrà disciplinare, oltre a quanto indicato all'art. 7 del presente Regolamento, la procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori porti a gara; in caso di intervento edilizio diretto si potrà sostituire la convenzione urbanistica con Atto unilaterale d'obbligo.

**Progettazione delle opere di urbanizzazione:** qualunque sia la procedura di affidamento scelta, la progettazione (a qualsiasi livello) deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere, ed in particolare:

- prima dell'indizione della gara, deve essere disponibile la progettazione al livello necessario in relazione alle modalità di gara (preliminare, definitivo oppure esecutivo);
- prima dell'inizio dei lavori deve essere in ogni caso disponibile la progettazione esecutiva.

**Il Progetto esecutivo** sarà approvato dal Dirigente competente al rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione (Permesso di costruire), previa acquisizione dei necessari pareri ed assentimenti richiesti all'articolo 3 del Disciplinare tecnico (Allegato B del presente Regolamento). La progettazione relativa ai livelli di preliminare e definitivo dovrà essere sviluppata nelle fasi precedenti alla presentazione del Permesso di costruire e potrà accompagnare il Piano urbanistico attuativo, ove necessario.

**Allegati obbligatori al Permesso di costruire:** la richiesta di Permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà obbligatoriamente contenere anche la seguente documentazione:

- richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16, comma 2 del DPR n° 380/2001 e la eventuale conseguente autorizzazione allo scomputo dei lavori dagli oneri di urbanizzazione dovuti (solo in caso di intervento edilizio diretto);
- convenzione urbanistica (oppure atto unilaterale d'obbligo), da stipulare (o sottoscrivere) nelle forme stabilite dal presente Regolamento comunale; il rilascio del Permesso di costruire potrà essere avvenire solo dopo successivamente alla regolarizzazione della convenzione (o atto unilaterale d'obbligo);
- fidejussione a garanzia dell'esecuzione delle opere, secondo le caratteristiche stabilite dal presente Regolamento comunale;
- dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, se già esperita, sottoscritta dal titolare della richiesta del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR n° 445/2000, con i seguenti allegati:
  - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
  - elenco dei soggetti invitati;
  - importo a ribasso;
  - dati relativi al soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i..

Nel caso in cui la procedura di affidamento non sia già stata espletata alla data del rilascio del Permesso di costruire, la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura

negoziata dovrà obbligatoriamente essere presentata assieme alla comunicazione di inizio dei lavori.

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

#### **art. 14. Monetizzazione di aree per urbanizzazioni**

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, che si concretizza e si attua attraverso la disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) e che motivi il maggior interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione di aree.

La valutazione dell'opportunità della monetizzazione avviene sulla base di alcuni criteri generali contenuti nel RUE.

#### **art. 15. Contributo di Costruzione**

Al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e della presentazione della Denuncie di inizio attività, abilitativi dei singoli interventi edilizi, dovrà essere versato al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalle leggi vigenti, **il contributo** relativo al **costo di costruzione** di cui all'art. 27 della LR 31/02.

Per quanto riguarda le **opere di urbanizzazione secondaria**, la quota di contributo sarà determinata sulla base dei valori tabellari in vigore all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e della presentazione della Denuncie di inizio attività, abilitativi dei singoli interventi edilizi.

#### **art. 16. Garanzie Finanziarie**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto, la ditta proponente l'intervento, deve sottoscrivere apposita polizza fidejussoria (assicurativa emessa da istituto bancario o deposito cauzionale) pari al 100% (cento per cento) della spesa prevista per le opere da realizzare (comprese spese tecniche per la progettazione esecutiva ed IVA) ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto maggiorato del 10%. Tale garanzia fidejussoria deve essere presentata al Comune al momento della stipula della convenzione o della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo.

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

Non appena la ditta attuatrice avrà ultimato le opere, dovrà darne notizia documentata al Settore LL.PP. che eseguirà gli opportuni accertamenti; qualora le opere siano state eseguite a regola d'arte e nel rispetto degli atti progettuali, il tecnico appositamente incaricato rilascerà il collaudo provvisorio (Certificato di regolare esecuzione).

Dopo l'approvazione di tale Certificazione da parte della Giunta comunale, il Responsabile del Settore Pianificazione Economico Territoriale provvederà con determinazione ad autorizzare lo svincolo della garanzia prestata dalla ditta attuatrice.

Qualora allo scadere del titolo abilitativo si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitato a titolo definitivo il valore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite, con le procedure di cui all'art. 40 (presa in carico delle opere).

Le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti, se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di

allacciamento e la fideiussione prevista può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria cesserà, a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico. E' possibile, su proposta motivata del R.I., e previo Collaudo parziale e provvisorio di una parte delle opere di urbanizzazione realizzate, procedere allo svincolo parziale della fidejussione

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

L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica ordina che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90 novanta.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato agli obblighi assunti con la convenzione, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale ulteriore termine, il Comune provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute **con incameramento della prestata fideiussione ed addebito di ogni ulteriore onere.**

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

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

Le fidejussioni saranno proporzionalmente ridotte in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla osta del Responsabile del Settore LLPP.

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

La residua fidejussione sarà svincolata definitivamente a seguito del buon esito del collaudo.

#### **art. 17. Rapporto tra il titolare degli obblighi di convenzione e nuovi acquirenti.**

Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle ricompresi all'interno del comparto edificatorio interessato da opere di urbanizzazione, tutti gli oneri relativi all'attuazione del Piano Particolareggiato saranno trasferiti agli aventi causa. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

#### **art. 18. Caso di cessione contestuale alla stipula della Convenzione Urbanistica:**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni contestualmente alla stipula della convenzione.

L'Amministrazione Comunale autorizza, in conformità alle procedure di assegnazione previste nel presente Regolamento, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione. La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree. Il soggetto cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree

suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

**art. 19. Caso di cessione non contestuale alla stipula della Convenzione Urbanistica:**

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

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree. La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

**art. 20. Caso di cessione di aree sistemate a verde pubblico**

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

Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione agli atti del Comune.

Il soggetto attuatore dovrà dare comunicazione scritta, al Referente Interno ed all'eventuale Collaudatore in corso d'opera, della data di inizio lavori almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

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

**art. 21. Iscrizione di servitù di uso pubblico:**

In alternativa alla cessione delle aree o di parte di esse, può essere iscritta con la convenzione, la servitù di uso pubblico sulle aree, nei casi previsti dalla Normativa Urbanistica vigente.

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

**art. 22. Allacciamenti delle opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione comprese all'interno dei PUA non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti se non sono stati versati i relativi diritti di allacciamento.

La fidejussione prevista al precedente articolo 15 può anche incamerarsi per gli importi corrispondenti.

Dal momento della stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, il Comune si intenderà come pieno proprietario di ogni manufatto e dell'area su cui esso insiste.

Il fatto che un tracciato stradale coincida o meno con le previsioni dello Strumento urbanistico vigente non modifica i termini giuridici anzidetti.

**art. 23. Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione Primaria.**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del quale sarà rilasciato il Permesso di costruire per la realizzazione delle stesse (caso di importo lavori sotto la soglia comunitaria). Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dagli enti gestori interessati sia per quanto riguarda l'ideale collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, sia per gli impianti a rete.

La ditta lottizzante ed i suoi aventi causa è inoltre tenuta a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di Inizio Lavori in conformità al presente Regolamento ed al Regolamento Urbanistico ed edilizio, in tempo utile per consentire ai competenti Settori LLPP e Pianificazione Economico Territoriale di predisporre i necessari controlli. In particolare la data di inizio dovrà essere comunicata con preavviso minimo di 15 gg relativamente ai principali lavori di urbanizzazione (tracciamento e sbancamento delle strade, realizzazione delle condotte riguardanti le reti tecnologiche), onde permettere al Collaudatore di poter verificare seduta stante e nel proseguimento, la corrispondenza di quanto viene realizzato con quanto è stato autorizzato e specialmente per quanto viene interrato

In caso di inottemperanza i lavori suddetti potranno essere sospesi.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso i competenti Settori tecnici per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nella relativa convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo..

La realizzazione delle opere di urbanizzazione - fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione - dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;
- costruzione della massicciata e delle sedi stradali; quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopraccitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

opere da realizzare durante l'esecuzione delle previsioni insediative realizzabili (singoli edifici):

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;

- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune).

Il soggetto attuatore sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle eventuali Ditte sub-appaltatrici assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazioni delle sedi stradali dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione della zona a verde.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità d'esercizio dei servizi a rete.

Le opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale (Settore LLPP), o di altro tecnico all'uopo nominato, sulla base dei progetti esecutivi, comprendenti gli apposti elaborati descrittivi e i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di mesi 6 a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse; le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme di legge, di regolamento, delle direttive degli enti nazionali e comunitari che ne disciplinano l'esecuzione e delle indicazioni che gli Uffici tecnici comunali, od il tecnico all'uopo incaricato, riterranno opportuno impartire nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La provenienza e le caratteristiche dei materiali utilizzati saranno comunicati, in tempo utile, all'U.T., che avrà la facoltà di escludere quei materiali che per caratteristiche e/o provenienza non saranno ritenuti idonei.

Entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta inoltrata dalle ditte lottizzanti, per l'accertamento della conformità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite ai relativi progetti esecutivi, l'U.T., od il tecnico all'uopo incaricato, è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con le ditte esecutrici, ed a rilasciare alle stesse, o loro aventi causa, a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati ed estrinseci motivi ostativi, il relativo "Verbale di regolare esecuzione", anche per stralci funzionali.

#### **art. 24. Varianti**

Le varianti che modificano sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico dell'intervento (del comparto o dei suoi stralci funzionali), dovranno essere autorizzate dal Comune nei modi e nelle forme di legge, previa approvazione da parte dell'organo comunale competente.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche

tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al RUE ed in particolare, alle norme di attuazione del piano urbanistico attuativo (PUA) ed ai criteri ivi previsti:

lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la nuova disciplina prevista dal nuovo Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione;

la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.

Sarà possibile, inoltre, la realizzazione di superfici utili, di cubature e di altezze inferiori rispetto a quelle indicate nel PUA che vanno intese come massime ammissibili.

#### **art. 25. Condizioni per l'abilitazione dei singoli interventi edilizi**

L'abilitazione dei singoli interventi edilizi attuativi del programma edilizio è subordinata:

- all'avvenuto ritiro del Permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione e l'avvenuta aggiudicazione delle stesse;
- all'avvenuta presentazione del frazionamento, con la identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione;

I titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edilizi dovranno riportare la condizione del ripristino delle opere di urbanizzazione primaria esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori e prevedere il relativo obbligo a carico del titolare dell'intervento.

Il rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al rispetto della condizione di cui al precedente comma per quanto riguarda gli eventuali ripristini, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC (Settore LLPP).

#### **art. 26. Realizzazione dei Fabbricati**

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano, è subordinata al rilascio dei relativi Permessi di Costruire da parte del Comune o alla presentazione delle Denunce di inizio attività previa approvazione dei progetti da parte degli organi competenti.

#### **art. 27. Agibilità dei Fabbricati**

Durante l'esecuzione dei lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità per ogni edificio.

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

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

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

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

Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità degli edifici laddove non sia stato rilasciato il certificato definitivo delle opere di urbanizzazione, l'UTC o il tecnico all'uopo incaricato, attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione all'uso degli edifici. In ogni caso il soggetto attuatore è tenuto a prestare a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, la garanzia e gli obblighi disciplinari degli art. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

#### **art. 28. Realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

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

- 1) rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento al Piano Strutturale Comunale, al Regolamento Urbanistico ed Edilizio e Disciplinare tecnico allegato al presente Regolamento ed alla normativa inerente la c.d. "archeologia preventiva" (in particolare si impone al soggetto attuatore ed alla ditta esecutrice la tenuta della documentazione tecnico-amministrativa richiesta per la ordinaria esecuzione delle opere pubbliche);
- 2) rispetto dei diritti dei terzi;
- 3) salvaguardia della pubblica incolumità, affidata alla totale responsabilità civile e penale del lottizzante fino a che le opere non siano state acquisite dal Comune;
- 4) eventuali richieste di controllo da parte dell'Amministrazione comunale, dovranno essere avanzate dal lottizzante al Settore competente con almeno 15 giorni di anticipo; resta ferma la facoltà di effettuare qualsiasi tipo di controllo sulle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, senza la preventiva comunicazione al lottizzante, anche a mezzo di analisi e prove in sito, effettuate direttamente o a mezzo di laboratori specializzati, in ogni fase del lavoro ed anche a lavoro ultimato. Gli oneri economici delle prove e delle analisi saranno a totale carico del lottizzante.
- 5) diritto, da parte dell'Amministrazione comunale, ad imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla convenzione ed ai progetti esecutivi approvati;
- 6) obbligo a carico del lottizzante alla realizzazione dell'impianto della segnaletica orizzontale e verticale prescritta dal Codice della Strada;
- 7) obbligo a carico del lottizzante alla messa in esercizio dell'impianto di illuminazione pubblica, previo collaudo tecnico da parte dell'Ente gestore del servizio;

- 8) obbligo, laddove il P.U.A. prevede lotti in adiacenza a strade e marciapiedi, di realizzare contestualmente alla strada ed al marciapiede, le fondazioni per le future recinzioni;
- 9) obbligo a carico del lottizzante della manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali aree cedute al pubblico, in proprietà o in uso, sovrastanti opere destinate a spazi privati (soprasuolo di autorimesse interrate).

### **art. 29. Caratteristiche Tecniche delle opere di Urbanizzazione Primaria**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel pieno rispetto del progetto esecutivo, dei disciplinari tecnici, nonché di quanto stabilito dalle specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione contenute nel "Disciplinare tecnico" del Comune di Castelfranco Emilia, allegato al presente Regolamento.

### **art. 30. Opere in cemento Armato**

In caso di esecuzione di opere di urbanizzazione che comportino l'impiego del calcestruzzo armato dovrà essere adempiuto a tutte le prescrizioni di cui al Capo II del DPR n° 380/2001.

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

Inoltre, all'atto della richiesta di collaudo dei lavori dovrà essere allegato il certificato di collaudo (prodotto dai soggetti attuatori) di cui all'art. 67 del DPR n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

### **art. 31. Eliminazione delle Barriere Architettoniche**

I soggetti attuatori sono obbligati ad adottare soluzioni progettuali che, nel rispetto della normativa vigente in materia, prevedano l'eliminazione delle barriere architettoniche sia riguardo alle opere primarie e secondarie che andranno a realizzare, sia riguardo agli edifici che si andranno a costruire.

### **art. 32. Manutenzione delle opere fino al Collaudo**

Sino a che non sia intervenuto, con esito favorevole, il Collaudo definitivo delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore.

Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, e salve le maggiori responsabilità sancite all'art. 1669 del Codice Civile, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

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

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

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

All'atto del collaudo i manti stradali dovranno apparire in stato di ottima conservazione senza segni di sgretolamento, solcature, ondulazioni, screpolature, con scarico regolarissimo delle acque meteoriche. Inoltre gli spessori dei manti dovranno risultare esattamente conformi a quelli ordinati, ammettendo una diminuzione massima, per effetto dell'usura e del costipamento dovuto al traffico, di 1 mm per ogni anno di esecuzione.

Il soggetto attuatore è anche responsabile dei danni e delle irregolarità dovute al comportamento delle sottofondazioni e delle fondazioni.

### **art. 33. Gestione e realizzazione dell'opere di urbanizzazione.**

La realizzazione di opere con destinazione pubblica o di uso pubblico nell'ambito di convenzioni urbanistiche o di riqualificazione sono a tutti gli effetti appalti pubblici e tutte le procedure amministrative sulle procedure tecnico - amministrative devono essere eseguite in base al Codice dei contratti pubblici.

La contabilità dei lavori dovrà essere redatta in conformità della normativa vigente in materia di lavori pubblici in vigore, D.Lgs. n° 163/2006 s.m. e i e dal DPR 21/12/1999 n. 554 s.m. e per le procedure amministrative deve essere rispettate la legge 241/90.

### **art. 34. Collaudo delle opere di urbanizzazione**

A tutte le fasi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione sovrintende, ai sensi dell'art. 12 del presente Regolamento, il Referente interno nominato dal Responsabile del Settore LLPP.

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 fra ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi ordini professionali, fra i dipendenti dell'Amministrazione comunale impiegati nei competenti Uffici o all'esterno, e incaricato con atto del Dirigente del Settore LLPP, con totale accollo delle spese a carico del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione.

La necessità dell'emissione del certificato di Collaudo o del certificato di regolare esecuzione dei lavori è regolata dalla normativa in materia (Codice Appalti).

Il soggetto attuatore ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare al Comune (al Settore Pianificazione Economico Territoriale in relazione al titolo edilizio abilitativo ed al Settore LLPP in relazione al procedimento di verifica e controllo delle opere di urbanizzazione), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Comune, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

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

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

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

Tutte le operazioni di collaudo saranno effettuate secondo il DPR 554/99 e D.Lgs. n° 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Il collaudo **provvisorio** delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire non prima di sei mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere e non dopo un anno, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

Il collaudo ai sensi dell'art. 199 del DPR 554/99 avrà carattere provvisorio e assumerà carattere **definitivo** decorsi due anni dalla data di emissione del certificato.

Il collaudo delle opere a verde eseguite avverrà decorsi ulteriori due anni dalla redazione del collaudo provvisorio delle opere, se questo ha dato esito positivo. Qualora con il primo

sopralluogo si accerti la necessità di effettuare sostituzioni o lavorazioni colturali, i due anni avranno decorso a partire dal verbale di ulteriore sopralluogo che accerti la regolarità delle lavorazioni e delle opere richieste.

Il collaudo si svolgerà nei modi di seguito descritti:

- i proponenti si impegnano a comunicare, a mezzo raccomandata A.R. all'Amministrazione comunale, tre mesi prima della presunta fine lavori, lo stato di avanzamento degli stessi e la data alla quale si suppone vengano effettivamente terminate le opere ed in seguito l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- l'Amministrazione comunale provvederà, tramite il Referente Interno ed il Collaudatore, ad effettuare sopralluogo in contraddittorio con il soggetto attuatore ed alla stesura di un verbale di accertamento di fine lavori;
- entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione procederà ai collaudi delle opere stesse.

Allegata alla richiesta di collaudo dovrà essere prodotta la sottoelencata documentazione:

- copia del certificato di ultimazione lavori;
- planimetrie, sezioni e profili esecutivi delle opere eseguite con individuazione delle varie distanze fra le opere d'arte, gli allacciamenti, ecc.. (di questi elaborati dovrà essere prodotta copia anche su supporto informatico in formato Dwg);
- planimetria con indicazione delle aree per le quali è stata definita la cessione al Comune
- dichiarazione del Direttore dei Lavori incaricato attestante che gli stessi sono stati condotti secondo il progetto e le eventuali varianti approvate, le buone regole dell'arte del costruire, secondo le prescrizioni contenute nella convenzione e nel permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e secondo le disposizioni da lui stesso impartite;
- atti notarili attestanti l'attuale proprietà dei richiedenti se questi risultano diversi da quelli indicati nell'ultimo permesso di costruire per opere di urbanizzazione o successive varianti;
- collaudo tecnico di tutte le reti tecnologiche realizzate, da parte degli Enti competenti;
- collaudo statico per le opere in cemento armato;
- collaudo di qualsiasi altro impianto su area pubblica che abbia specifico parere preventivo;
- frazionamento approvato con individuate le aree da collaudare e prendere in carico;
- certificati di conformità alle norme UNI, CEI, CE;
- la denuncia ISPESL dell'eventuale impianto di terra;
- la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnica ed i criteri applicativi minimi previsti all'art. 5, comma 2, della direttiva applicativa n. 2263/05 della Legge Regionale 19/03;
- l'attestazione delle verifiche eseguite, a vista e strumentali, in conformità a quanto richiesto dalla vigente normativa e dalle norme tecniche specifiche, compresa la dichiarazione di conformità alle norme CEI, da parte del Direttore dei lavori;
- copia della dichiarazione rilasciata dalla ditta esecutrice delle opere, attestante l'assenza di crediti nei confronti della Ditta attuatrice (stazione appaltante), od in alternativa copia delle fatturazioni regolarmente quietanzate.

Tutta la citata documentazione tecnica dovrà essere firmata da tecnici professionisti abilitati.

Il certificato di Collaudo firmato dal Collaudatore è soggetto ad approvazione da parte dell'Amministrazione.

**Nel caso in cui le verifiche e i sopralluoghi determinino un esito positivo**, l'organo competente approva il collaudo tecnico amministrativo, autorizza il Settore Pianificazione Economico Territoriale allo svincolo della fideiussione a garanzia delle opere e la presa in carico delle stesse, autorizzando il Responsabile del Settore LLPP alla stipula del relativo atto notarile.

**Nel caso in cui le verifiche e i sopralluoghi determinino un esito negativo**, il competente Settore Lavori Pubblici, procederà ad una formale contestazione nei confronti del soggetto attuatore ed a richiedere l'esecuzione delle opere necessarie per l'adeguamento delle urbanizzazioni realizzate. Qualora il soggetto attuatore ottempererà nei termini e nelle modalità indicate dal Settore Lavori Pubblici, si procederà, nel caso di verifica positiva, in analogia al punto precedente. Nel caso la verifica produca un esito negativo, il Responsabile del Settore LL.PP procederà all'escussione della fideiussione prestata a garanzia delle opere, ed appaltare la progettazione e l'esecuzione delle necessarie opere di adeguamento secondo le procedure ad evidenza pubblica stabilite dalla normativa vigente.

### **art. 35. Presa in carico delle opere**

L'approvazione del **Collaudo provvisorio** determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse.

Le opere di urbanizzazione, eseguite secondo il progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo, sulla base della documentazione fornita dal soggetto attuatore a conclusione dei lavori, come previsto dall'art.36 del presente Regolamento.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico, avverrà entro 90 giorni dal collaudo provvisorio favorevole.

**La presa in carico delle opere a verde** da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà nell'arco di un triennio a decorrere dall'avvenuta comunicazione di fine lavori secondo le seguenti modalità:

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

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

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

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

A collaudo eseguito regolarmente e con esito positivo il soggetto attuatore può chiedere la presa in carico dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale con frazionamento concluso.

Dovrà essere mantenuta per almeno il primo anno dalla redazione del verbale di regolare esecuzione e attecchimento di cui al punto a) la recinzione di cantiere attorno alla nuova area verde per consentire il consolidamento dell'opera e limitare i vandalismi.

Alla data di emissione del certificato di collaudo e del certificato di regolare esecuzione dei lavori, si procede allo svincolo della cauzione prestata dall'appaltatore a garanzia del mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni dedotte in contratto, secondo quanto disposto dall'art.16 del presente Regolamento.

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

Le aree di proprietà del soggetto attuatore, su cui insistono le opere di urbanizzazione sono di norma cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

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

A conclusione del procedimento sopradescritto (vedi schema sintetico allegato) il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, interviene all'atto notarile di acquisizione gratuita delle aree sulle quali insistono le opere realizzate e presa in consegna.

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

Nel caso in cui le aree destinate ad assolvere alla dotazione di standard primario (parcheggio e/o verde) siano asservite all'uso pubblico, anziché cedute, compete al proponente l'intervento l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree stesse; detto impegno dovrà essere riportato nella convenzione urbanistica.

#### **art. 36. Prescrizioni Generali.**

Per quanto riguarda alle prescrizioni di ordine tecnico e tecnologico si rimanda espressamente al "Disciplinare tecnico" allegato al presente Regolamento.

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

In sede di presentazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentata una planimetria in idonea scala, indicante la segnaletica verticale ed orizzontale che verrà installata nel rispetto del Codice della Strada.

#### **art. 37. Clausole particolari**

Per quanto riguarda al realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune ritiene opportuno, vista la futura destinazione pubblica delle opere medesime, stabilire chelo stesso è tenuto a far realizzare le opere medesime da soggetto in possesso dei requisiti di capacità morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione di lavori pubblici.

In ogni caso, ai fini dell'esercizio di un controllo e vigilanza significativi sull'esecuzione delle opere, durante la realizzazione delle medesime, dovranno essere compilati i relativi libretti delle misure e liste settimanali, a norma del regolamento DPR n. 554/1999.

Il Comune si riserva di esercitare attività di vigilanza sull'esecuzione dei lavori e di collaudare direttamente le opere realizzate: in ogni caso, salvo quanto previsto dagli articoli precedenti, l'approvazione del collaudo da parte del Comune è condizione necessaria per la presa in carico delle opere realizzate.

### **art. 38. Sanzioni**

In caso di inosservanza da parte della ditta richiedente il permesso di costruire, degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni di Legge.

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

- 1) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivi;
- 2) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a.

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

### **art. 39. Allegati**

Sono allegati al presente regolamento:

- A. Il "Disciplinare tecnico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a diretta esecuzione";
- B. Lo "Schema tipo di convenzione per piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica/privata";
- C. Lo "Schema tipo di atto unilaterale d'obbligo concernente la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione delle relative aree";
- D. Lo "Schema procedurale".