



REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

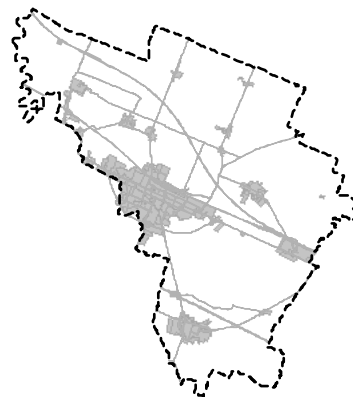
APPROVATO CON DELIB. C.C. n. 55 del 30/03/2009



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 attrice 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 attori 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 che lo 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".



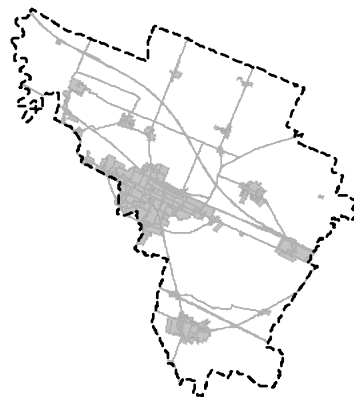
REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

DISCIPLINARE TECNICO per la realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE A DIRETTA ESECUZIONE

Allegato A

al Regolamento Comunale per la realizzazione
delle Opere di Urbanizzazione a scomputo



Progetto:
Settore Pianificazione Economico Territoriale
Settore Lavori Pubblici

Indice

1. GENERALITÀ DEL DISCIPLINARE	3
art. 1.1 Oggetto.....	3
art. 1.2 Definizione	3
art. 1.3 Vidimazione degli elaborati grafici progettuali	4
art. 1.4 Cartello di cantiere	4
art. 1.5 Tempi di esecuzione.....	4
art. 1.6 Segnaletica.....	4
art. 1.7 Responsabilità civili e penali.....	4
art. 1.8 Manutenzione delle opere.....	4
art. 1.9 Indagini preliminari	5
art. 1.10Varianti in corso d'opera	5
2. ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI AL PdC.....	6
art. 2.1 elaborati generali	6
art. 2.2 Opere stradali	7
art. 2.3 Opere a verde pubblico	8
art. 2.4 Rete Fognaria	8
art. 2.5 Rete idrica	9
art. 2.6 Rete gas.....	9
art. 2.7 Impianto pubblica illuminazione	9
art. 2.8 Rete elettrica	10
art. 2.9 Rete telefonica.....	10
3. PARERI ED ASSENTIMENTI SUL PROGETTO DEFINITIVO.....	11
4. PROGETTI ESECUTIVI.....	12
art. 4.1 Prima dell'inizio dei lavori.....	12
5. CESSIONE DELLE AREE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE.....	14
art. 5.1 Documentazione da consegnare prima dello svincolo della garanzia finanziaria:	14
6. PRESCRIZIONI TECNICHE ED ESECUTIVE	15
art. 6.1 Opere Stradali.....	15
art. 6.1.1 Cassonetto Stradale	16
art. 6.1.2 Marciapiedi e percorsi pedonali	17
art. 6.1.3 Parcheggi	19

art. 6.1.4	Piste ciclo/pedonali.....	20
art. 6.1.5	Isole ecologiche – piazzole per i cassetti per la raccolta RSU	21
art. 6.1.6	Segnaletica	22
art. 6.1.7	Prescrizioni finalizzate all’accessibilità	23
art. 6.1.8	Verifiche in corso d’opera.....	26
art. 6.1.9	Collaudo, prove e certificazione	27
art. 6.2	Opere a verde pubblico ed arredo urbano	27
art. 6.2.1	Aree a verde “attrezzato”	28
art. 6.2.2	Conservazione e recupero delle piante esistenti.....	28
art. 6.2.3	Attecchimento delle essenze arboree ed erbacee.....	28
art. 6.2.4	Modalità di preparazione e posa	29
art. 6.2.5	Impianto di irrigazione.....	30
art. 6.2.6	Manutenzione delle opere a verde	30
art. 6.2.7	Verifiche in corso d’opera e collaudi.....	31
art. 6.3	Rete Fognaria.....	31
art. 6.4	Rete Pubblica Illuminazione.....	32
art. 6.5	Rete gas-acqua	32
art. 6.6	Rete elettrica.....	33
art. 6.7	Rete delle telecomunicazioni.....	33
7.	Scavi e ripristini su strade esistenti	35
8.	Procedura nello svolgimento dei lavori	37
art. 8.1	Esecuzione dei lavori ed interferenza con il “traffico”.....	37
art. 8.2	Area di cantiere	37
art. 8.3	Tassa di occupazione di suolo pubblico	38

1. GENERALITÀ DEL DISCIPLINARE

art. 1.1 Oggetto

Il presente Disciplinare Tecnico definisce le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione in diretta esecuzione realizzate all'interno dei comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), strumenti attuativi del PSC in genere a scomputo degli oneri di urbanizzazione che saranno successivamente cedute al comune.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici. Pertanto le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Le prescrizioni contenute nel seguente documento sono di carattere generale, quindi non esaustive; pertanto, non sostituiscono, ma integrano le normative tecniche vigenti per la realizzazione delle opere secondo la buona tecnica e la regola d'arte.

In sede di redazione del Progetto Esecutivo il Capitolato Speciale d'Appalto riporterà in coordinamento con il seguente disciplinare, le prescrizioni tecniche esecutive, le modalità di esecuzione di ogni lavorazione, i requisiti di accettazione di materiali e componenti, e le specifiche di prestazione di ogni opera.

art. 1.2 Definizione

Per opere di urbanizzazione primaria in diretta esecuzione si intendono tutte le varie infrastrutture, gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, da realizzarsi da parte di soggetti privati, nell'ambito di Piani Attuativi e di progetti edilizi finalizzati a nuove edificazioni, o anche ristrutturazioni, ampliamenti, ecc. , quali oneri di Permessi di Costruire.

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

art. 1.3 Vidimazione degli elaborati grafici progettuali

I tecnici comunali e gli uffici tecnici dei rispettivi gestori dei servizi tecnici, provvederanno alla vidimazione delle tavole di loro competenza, in merito alla conformità degli elaborati tecnici progettuali ai propri disciplinari tecnici.

Si precisa che tale vidimazione non assolve il progettista dalle proprie ed esclusive responsabilità di legge e pertanto l'Amministrazione Comunale ed i suoi tecnici non si assumono alcuna responsabilità per quanto riportato negli elaborati progettuali.

Tale vidimazione non costituisce attività di supervisione tecnica, bensì mero assenso che quanto proposto potrà essere accettato a seguito di positivo collaudo, da effettuarsi alla presenza di un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

art. 1.4 Cartello di cantiere

In prossimità dell'accesso al cantiere dovrà essere posizionato il cartello di cantiere delle dimensioni di 1,50x2,00 m definito nella forma e contenuto con i tecnici Comunali..

art. 1.5 Tempi di esecuzione

Le opere dovranno essere di norma ultimate entro il periodo di validità del Permesso di Costruire, per gli interventi a edificazione diretta, o entro il termine massimo stabilito nella convenzione per i Piani Attuativi.

art. 1.6 Segnaletica

Durante il corso dei lavori dovrà essere posta in opera la segnaletica prevista dal Codice della Strada, dal Regolamento di esecuzione e dal D.M. 10.07.2002. La stessa dovrà essere concordata con gli Enti preposti (Comune, Provincia ANAS ecc..)

art. 1.7 Responsabilità civili e penali

La responsabilità derivante da eventuali situazioni precarie, contemporanee e successive ai lavori, farà integralmente carico all'intestatario del Permesso di Costruire, al Direttore dei Lavori ed all'Impresa esecutrice, secondo le rispettive competenze, esonerando comunque nel contempo questa Amministrazione Comunale, da ogni responsabilità civile e penale

art. 1.8 Manutenzione delle opere

L'intestatario del Permesso di Costruire o i suoi aventi causa devono provvedere alla manutenzione e pulizia delle opere di urbanizzazione fino all'atto di cessione delle opere realizzate.

art. 1.9 Indagini preliminari

Prima dell'inizio lavori o comunque prima di iniziare qualsiasi lavoro di scavo deve essere trasmessa al Settore Lavori Pubblici l'attestazione del Direttore dei lavori in merito ad indagini e verifiche ed informazioni preliminari relative alla esatta posizione di sottoservizi esistenti ed altro che dovessero interferire con la realizzazione dei lavori ed alle cautele ed i provvedimenti che si intendono adottare per evitare danneggiamenti a beni pubblici e privati, nonché per garantire l'incolumità del personale addetto ai lavori e la pubblica et privata incolumità.

Il soggetto attuatore sarà responsabile di eventuali danni arrecati a cose e persone causate dalla mancata indagine preliminare.

art. 1.10 Varianti in corso d'opera

Le variazioni delle opere rispetto a quanto previsto ed approvato con i Progetti Esecutivi dovrà essere preventivamente concordata con il Comune di Castelfranco Emilia e con gli Enti Gestori. Gli stessi valuteranno se le variazioni apportate possano configurarsi come "varianti sostanziali" e pertanto necessarie di Progetto di Variante per il quale l'iter di approvazione sarà analogo a quanto effettuato per il Progetto Esecutivo.

2. ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI AL PdC

Gli elaborati tecnico progettuali allegati al Permesso di Costruire devono essere redatti in termini di contenuto, scale di rappresentazione ed tipologia di elaborati secondo il livello di Progetto Definitivo così come definito dal D. Lgs. 12 Aprile 2006 n°163 art. 93 e dal DPR 21 Dicembre 1999 n°554 e modifiche successive.

Il progetto deve individuare compiutamente i lavori da realizzare, contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio del PdC in conformità alle prescrizioni contenute nel presente Disciplinare Tecnico.

Il cartiglio dovrà riportare il logo della Città Castelfranco Emilia, la dicitura PROGETTO DEFINITIVO e riquadri per timbro e firma del progettista, dell'ente gestore del servizio, e per la vidimazione dei Tecnici Comunali.

Gli elaborati dovranno essere in duplice copia + una copia informatizzata su CD in formato dwg.

Gli elaborati si compongono di una parte generale e di parti specifiche per ogni opera.

art. 2.1 elaborati generali

Relazione generale tecnico-descrittiva riportante i criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti, nonché i criteri di progettazione considerati.

Relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica;

Computo Metrico Estimativo. Per la compilazione del computo metrico estimativo devono essere utilizzati i prezzi unitari desunti dal corrente Prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente, con uno sconto del 10%, se non previsti nel medesimo, i prezzi devono essere composti e analizzati con il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio. Le quantità del computo metrico estimativo devono essere espresse a misura e non devono essere utilizzate unità di misura quali a corpo, a ore, etc.

Tavola 01_{GE}

Stralci dello strumento urbanistico generale e attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento.

Tavola 02_{GE}

Rilievo piano altimetrico dell'area in scala non inferiore a 1:500, con le indicazioni delle curve di livello dell'area interessata all'intervento, con equidistanza non superiore a cinquanta centimetri, delle strade, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti con la specificazione delle varie essenze;

Tavola 03_{GE}

Planimetria generale di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla planimetria siano individuate tutte le aree con colori o retinatura e riportato in una legenda le aree e la relativa tipologia di pavimentazione. Siano riportate inoltre tutte le quote altimetriche di progetto, riferite allo stesso caposaldo utilizzato per il rilievo piano-altimetrico.

Tavola 04_{GE}

Planimetria generale delle Reti in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento, riportanti tutte le reti (fognaria, idrica, gas, pubblica illuminazione, enel, telecom. Ecc) con scesial modo evidenziati e risolte le problematiche delle sovrapposizioni.

Tavola 05_{GE}

Planimetria generale sottoservizi esistenti in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento, che riporti gli eventuali sottoservizi esistenti e le eventuali linee aeree esistenti.

Tavola 06_{GE}

Planimetria generale con aree di cessione in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Nella planimetria devono essere le aree stradali propriamente dette, ivi compresi i marciapiedi, i parcheggi, le aiuole stradali e quelle a corredo della viabilità; le aree destinate a verde pubblico (di tipo attrezzato, con panchine, attrezzature ludiche ecc.) ivi compresi i percorsi pedonali all'interno delle medesime; le aree soggette a servitù, oggetto di specifici oneri di manutenzione (presenza di collettori fognari traversanti il lotto ecc.); le aree private da mantenere aperte ad uso pubblico derivanti da standards, da Prescrizioni di PdC ecc. (parcheggi, aree a verde pubblico ecc.); le aree private destinate a verde elementare, da mantenere aperte all'uso pubblico.

Tavola 07_{GE}

Planimetria generale segnaletica in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento, con lo studio della viabilità e della relativa segnaletica, definita in sede di approvazione dell'intervento edilizio. La tavola dovrà essere concordato con il Settore lavori Pubblici e dalla Polizia Municipale, per le parti cui afferiscono le opere pubbliche da eseguirsi.

art. 2.2 Opere stradaliTavola 01_{ST}

Relazione tecnica specialistica e calcoli preliminari delle opere stradali, aree di parcheggio, aree a verde.

Tavola 02_{ST}

Planimetria di tracciamento delle opere stradali, aree di parcheggio, aree a verde, isole ecologiche in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento.

Tavola 03_{ST}

Profili longitudinali con scala delle lunghezze 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Con indicazione della quota terreno, di fondo scavo, e di progetto.

Tavola 04_{ST}

Sezioni Tipo, stradali, marciapiedi, piste pedonali e/o ciclabili, in scala 1:50

Tavola 05_{ST}

Particolari Tipo Pavimentazione Stradale, marciapiedi, piste pedonali e/o ciclabili, isole ecologiche in scala 1:20

art. 2.3 Opere a verde pubblico

Tavola 01_{VE}

Planimetria generale di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento.

Sulla planimetria siano individuate tutte le aree a verde con indicate le essenze arboree, l'impianto di irrigazione, le aree a "verde attrezzato" con il posizionamento delle panchine, delle attrezzature ludiche ecc.

Tavola 02_{VE}

Particolari e Tipologie costruttive nelle scale idonee delle aree attrezzate, con dettagli costruttivi dell'area destinate alle attività ludiche e aree giochi.

Nelle tavole si dovranno inserire i dettagli costruttivi per la progettazione definitiva delle opere di arredo in base alla normativa vigente.

art. 2.4 Rete Fognaria

Tavola 01_{RF}

Relazione tecnica specialistica calcoli idraulici preliminari della rete con individuazione e dimensionamento dei diametri, verifiche preliminari in merito alla ricettività idraulica dei recapiti finali, pre-dimensionamenti e analisi comparative di eventuali impianti di depurazione.

Tavola 02_{RF}

Planimetria con rete di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla tavola va individuato il tracciato planimetrico delle rete di progetto, con la sua suddivisione in tronchi, di cui andranno indicati i diametri, le pendenze e i materiali, con particolare riguardo per la segnalazione dei punti di recapito, sia il recapito un collettore di fognatura esistente o un corso d'acqua superficiale. Vanno inoltre indicati tutti i manufatti presenti in rete, ovvero: i pozzetti d'ispezione e confluenza, le caditoie pluviali, i pozzetti di allacciamento ai privati, eventuali opere d'arte particolari come sistemi di separazione e raccolta delle acque di prima pioggia, vasche di laminazione, scaricatori di piena, stazioni sollevamento, ecc..

Tavola 03_{RF}

Profili altimetrici delle condotte con scala orizzontale 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. I profili, dovranno riportare i punti quotati sulle strade relative a posizione di pozzetti d'ispezione ed eventuali altri manufatti, con quota fondo condotti, quota cielo condotti, diametri dei tronchi, i materiali, le pendenze, le distanze parziali e le distanze progressive.

Tavola 04_{RF}

Particolari delle sezioni di posa con i particolari delle trincee di scavo e delle caratteristiche dei materiali di riempimento.

Tavola 05_{RF}

Particolari Tipo dei manufatti pozzetti d'ispezione e/o di confluenza, caditoie pluviali e relativi allacciamenti alla rete, allacciamenti privati e relativi pozzetti, punti di recapito, eventuali opere d'arte particolari quali impianti di depurazione, sistemi di separazione e raccolta delle acque di prima pioggia; vasche di laminazione; stazioni di sollevamento; scaricatori; dispositivi di cacciata ecc.

art. 2.5 Rete idrica

Tavola 01_{RI}

Relazione tecnica specialistica riportante le indicazioni generali sulla tipologia dei materiali adottati, le verifiche preliminari delle portate necessarie e degli allacciamenti alla rete generale, calcoli preliminari della rete.

Tavola 02_{RI}

Planimetria con rete di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla tavola va individuato il tracciato planimetrico delle reti di progetto acqua potabile e rete idrica antincendio (se esiste separata), i pozzetti di ispezione dei nodi, i pozzetti di allacciamento ai privati

Tavola 03_{RI}

Particolari delle sezioni di posa con i particolari delle trincee di scavo e delle caratteristiche dei materiali di riempimento.

art. 2.6 Rete gas

Tavola 01_{RG}

Relazione tecnica specialistica riportante le indicazioni generali sulla tipologia dei materiali adottati, le verifiche preliminari delle portate necessarie e degli allacciamenti alla rete generale, eventuale presenza di cabina di riduzione e calcoli preliminari della rete.

Tavola 02_{RG}

Planimetria con rete di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla tavola va individuato il tracciato planimetrico delle reti di progetto, i pozzetti di ispezione dei nodi.

Tavola 03_{RG}

Particolari delle sezioni di posa con i particolari delle trincee di scavo e delle caratteristiche dei materiali di riempimento.

art. 2.7 Impianto pubblica illuminazione

Tavola 01_{IP}

Relazione tecnica specialistica riportante le indicazioni generali sulla tipologia dei materiali adottati, i calcoli illuminotecnici preliminari, le verifiche preliminari dei carichi elettrici necessari e degli allacciamenti alla rete generale, eventuale presenza di cabina di trasformazione e calcoli preliminari della rete.

Tavola 02_{IP}

Planimetria con rete di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla tavola va individuato il tracciato planimetrico delle rete di progetto, il posizionamento dei pali, e del quadro elettrico..

Tavola 03_{IP}

Particolari delle sezioni di posa con i particolari delle trincee di scavo e delle caratteristiche dei materiali di riempimento, la tipologia dei plinti dei sostegni.

art. 2.8 Rete elettrica

Tavola 01_{RE}

Planimetria con rete di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla tavola va individuato il tracciato planimetrico delle rete di progetto, gli armadietti stradali esterni con relativi pozzetti, la rete gas.

Tavola 02_{RE}

Particolari delle sezioni di posa con i particolari delle trincee di scavo e delle caratteristiche dei materiali di riempimento.

art. 2.9 Rete telefonica

Tavola 01_{RT}

Planimetria con rete di progetto in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 in relazione alla dimensione dell'intervento. Sulla tavola va individuato il tracciato planimetrico delle rete di progetto, gli armadietti stradali esterni con relativi pozzetti.

Tavola 02_{RT}

Particolari delle sezioni di posa con i particolari delle trincee di scavo e delle caratteristiche dei materiali di riempimento.

3. PARERI ED ASSENTIMENTI SUL PROGETTO DEFINITIVO

Alla richiesta del Permesso di Costruire oltre agli elaborati progettuali del progetto definitivo si dovranno allegare i seguenti pareri:

- Parere favorevole del Settore per la tutela e la gestione dei Beni Culturali e Ambientali comunale, per gli ambiti di loro competenza
- Parere favorevole di HERA su Rete Fognaria
- Parere favorevole della Provincia di Modena per scarichi non diretti in fognatura
- Parere favorevole di HERA LUCE su Illuminazione Pubblica
- Parere favorevole di HERA su Rete Idrica
- Parere favorevole di HERA su Rete Gas
- Parere favorevole di HERA - Ufficio Ambiente su Isole Ecologiche
- Parere favorevole di Enel Zona Modena su Rete ENEL
- Parere favorevole di Telecom Zona Modena Rete Telecom
- Eventuali pareri Provincia, ANAS, ASL, ARPA, VV.F ecc.
- Eventuali pareri richiesti in sede di Convenzione

Tutti gli altri pareri che il Settore dei Lavori Pubblici e Patrimonio riterrà opportuno richiedere al fine di emettere il proprio parere di competenza. Detti pareri potranno essere comunque acquisiti mediante conferenza dei servizi, ove ritenuto necessario dal Responsabile del Procedimento, in fase di esame del progetto.

I soggetti attuatori dovranno concordare con gli enti dei gestori delle rete le caratteristiche tecniche del progetto e dei controlli in corso d'opera.

L'amministrazione comunale oltre alla comunicazione scritta su carta intestata dell'Ente gestore, richiede che gli elaborati del progetto definitivo dovranno riportare sul cartiglio la dicitura "**VISTO SI APPROVA**" o altra frase equivalente, con timbro e data dell'Ente gestore.

4. PROGETTI ESECUTIVI

Prima dell'inizio dei lavori e nei tempi stabiliti all'interno delle convenzioni devono essere presentati al Comune i Progetti Esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli elaborati tecnico progettuali dei Progetti Esecutivi devono essere redatti secondo le modalità definite dagli enti gestori delle reti; comunque, in termini di contenuto, scale di rappresentazione ed tipologia di elaborati non meno da quanto definito dal D. Lgs. 12 Aprile 2006 n°163 art. 93 e dal DPR 21 Dicembre 1999 n°554 e successive modificazioni.

Il Progetto Esecutivo, redatto in **conformità al Progetto Definitivo allegato al Permesso di Costruire**, determinerà in ogni dettaglio i lavori da realizzare, deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione.

In particolare il progetto è costituito dall'insieme delle relazioni, dei calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti e degli elaborati grafici nelle scale adeguate, compresi i particolari costruttivi, il capitolato speciale di appalto, prestazionale e descrittivo.

Tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo dovranno essere approvati dai rispettivi Enti gestori. Gli stessi dovranno riportare sul cartiglio la dicitura "VISTO SI APPROVA" o altra frase equivalente con timbro e data dell'Ente gestore.

Una copia dell'intero Progetto Esecutivo dovrà essere tenuta in cantiere e dovrà essere messa a disposizione dei tecnici comunali nel corso delle verifiche e sopralluoghi.

La mancanza degli elaborati esecutivi non permetterà ai tecnici di effettuare le verifiche ed i controlli di competenza, pertanto in tal caso i tecnici comunali potranno richiedere la sospensione dei lavori.

art. 4.1 Prima dell'inizio dei lavori

Almeno 30 giorni prima della prevista data di inizio lavori, parallelamente alle comunicazioni da effettuare al Settore Pianificazione Economico-Territoriale, devono essere comunicati al Settore Lavori Pubblici e Patrimonio I seguenti dati:

- la data di inizio effettivo dei lavori
- Il nominativo ed i riferimenti del **referente ufficiale** del soggetto attuatore a cui indirizzare le comunicazioni, (*n. telefono, fax e e.mail*)
- il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori
- il nominativo del Direttore Tecnico del Cantiere
- il nominativo del Progettista dei lavori
- il nominativo del Direttore dei Lavori
- Il nominativo dell'eventuale Responsabile dei Lavori
- Il nominativo del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione
- Il nominativo del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione

Ed essere trasmessi i seguenti documenti :

- Copia della notifica preliminare trasmessa alla A.S.L.

- Il cartello di cantiere in formato “.dwg” su CD, più una copia cartacea in formato A4.
- Planimetria in formato “.dwg” su CD, riportante il perimetro del lotto, la sagoma degli edifici oggetto di intervento, le nuove viabilità, i parcheggi ecc. Dovranno essere inoltre riportati un numero adeguato di punti di riferimento a fabbricati, capisaldi ecc. presenti nella cartografia comunale, finalizzati alla successiva restituzione, negli archivi digitali del Comune, delle nuove opere di urbanizzazione in corso di esecuzione.

Le comunicazioni e le trasmissioni di cui sopra dovranno essere trasmesse attraverso l'Ufficio Protocollo del Comune di Castelfranco Emilia.

Qualora si accerti che le opere siano iniziate senza ottemperare a quanto sopra indicato, questa Amministrazione ordinerà l'immediata sospensione dei Lavori.

5. CESSIONE DELLE AREE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

Al fine di poter emettere **il parere di competenza per lo svincolo della garanzia finanziaria** emessa con la stipula della convenzione o in fase di rilascio del Permesso di Costruire potrà avvenire solo dopo l'accertamento dell'avvenuto **adempimento integrale** alle condizioni relative alle opere di urbanizzazione, di cui il presente Disciplinare costituisce parte integrante, nonché successivamente alla sottoscrizione dell'atto di identificazione catastale.

art. 5.1 Documentazione da consegnare prima dello svincolo della garanzia finanziaria:

Certificati di collaudo di tutte opere: Opere in c.a., Opere Stradali, Opere a Verde, Rete fognaria, Rete Idrica, Rete gas, Rete illuminazione pubblica, Rete elettrica, Rete delle telecomunicazioni.

Dichiarazione Enti gestori nella quale attestano che le reti sono idonee e si può procedere alla prese in carico da parte dell'ente gestore.

Garanzia attecchimento essenze arboree.

Contratto di fornitura acqua per impianto di irrigazione.

Rilievi delle opere con planimetrie "as built" in formato riportante il rilievo delle opere come eseguite, su CD in formato ".dwg" e n. 2 copie cartacee.

Planimetria generale di tutte le Reti (Rete fognaria, Pubblica Illuminazione, Rete Idrica, Rete Gas, Enel, Telecom, ecc) "as built" in formato ".dwg" riportante il rilievo delle opere come eseguite in specifica evidenza delle sovrapposizioni tra le reti, per le quali dovranno essere forniti dati particolareggiati. Oltre alla copia su CD devono essere consegnate n.2 copie in formato cartaceo.

Documentazione catastale sotto il profilo catastale dovranno essere identificate e distinte le aree da cedere, le aree stradali propriamente dette, ivi compresi i marciapiedi, i parcheggi, le aiuole stradali e quelle a corredo della viabilità; le aree destinate a verde pubblico (di tipo attrezzato, con panchine, attrezzature ludiche ecc.) ivi compresi i percorsi pedonali all'interno delle medesime; le aree soggette a servitù, oggetto di specifici oneri di manutenzione (presenza di collettori fognari traversanti il lotto ecc.); le aree private da mantenere aperte ad uso pubblico derivanti da standards, da Prescrizioni di PdC ecc. (parcheggi, aree a verde pubblico ecc.); le aree private destinate a verde elementare, da mantenere aperte all'uso pubblico.

6. PRESCRIZIONI TECNICHE ED ESECUTIVE

art. 6.1 Opere Stradali

Tali opere presentano una casistica molto ampia, non sempre facilmente inquadrabile, considerato che spesse volte si innestano su un tessuto già urbanizzato.

Per quanto riguarda la classificazione, le funzioni, la sezione stradale e le caratteristiche tecniche delle strade si rimanda alle previsioni del Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché **al D.M. n. 6792 del 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)**.

Caratteristiche stradali:

- carreggiata: larghezza minima m 6,00
- marciapiedi: larghezza m 1,50 - 2,00
- banchine stradali: larghezze variabili
- parcheggio in linea:

stalli di sosta "auto" = larghezza m 2,50 x lunghezza m 5,00

stalli di sosta "moto" = profondità m 2,00/2,50 x larghezza m. 1,00

stalli di sosta "accessibili" = larghezza m 2,50 x lungh. m 6,00

(compreso lo spazio delimitato per l'accesso al marciapiede)

- parcheggio a pettine:

stalli di sosta "auto" = profondità m 5,00 x larghezza m 2,50

stalli di sosta "moto" = profondità m 2,50 x largh. m 1,00 + spazio di manovra di larghezza minima di m 2,00

stalli di sosta "accessibili" = profondità m 5,00 x larghezza min. m 3,20

(compreso lo spazio delimitato per l'accesso al marciapiede)

- parcheggio accorpato :

accesso dalla viabilità pubblica = larghezza m 5,00

corsia di scorrimento/percorsi interni di collegamento = larghezza m 5,00

stalli di sosta "moto" = profondità m 2,50 x largh. m 1,00 + spazio di manovra di larghezza minima di m 2,00

stalli di sosta "accessibili" = profondità m 5,00 x larghezza min. m 3,20

(compreso lo spazio delimitato per l'accesso al marciapiede)

marciapiedi all'interno del parcheggio = larghezza m 1,50 - 2,00

- racchette di manovra : secondo i grafici progettuali

Scotico superficiale preparazione del sottofondo Prima della costruzione del cassonetto stradale andrà eseguito l'asportazione dello strato superficiale di terreno vegetale, per la profondità di almeno cm 30, il taglio di alberi e cespugli, l'estirpazione di ceppaie.

La compattazione, con idonei mezzi costipanti, del piano di posa della struttura stradale andrà eseguita secondo le norme CNR e AASHO, per il raggiungimento della densità in sito di almeno il 95% della massima ottenibile.

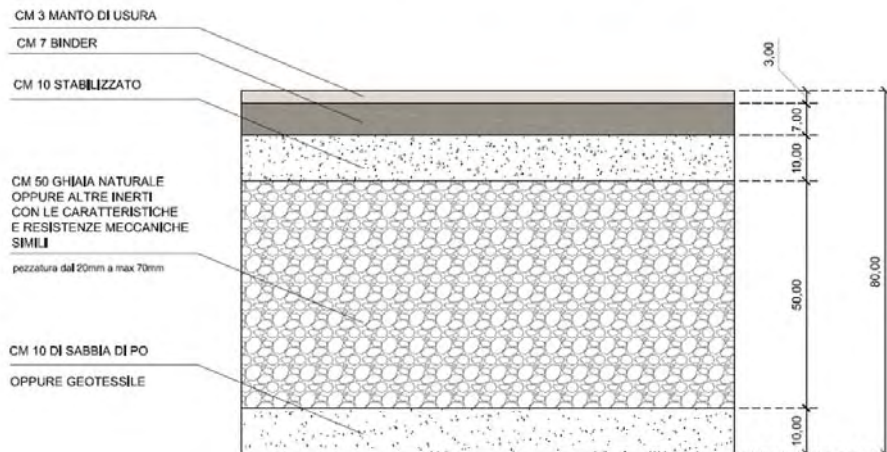
art. 6.1.1 Cassonetto Stradale

La struttura della carreggiata stradale, e nelle zone di carreggiata eventualmente interessate da interventi, sarà così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso):

STRUTTURA DEL CASSONETTO STRADALE	
Sottofondazione di sabbia di Po o stesa di geotessile tessuto e non tessuto in poliestere o polipropilene.	Cm 10
Fondazione in misto granulometrico in ghiaia naturale oppure altri inerti lavorati con caratteristiche e resistenze meccaniche simili, con granulometria avente dimensioni miste comprese tra i 20 mm e 70 mm	Cm 50
Strato di base in misto granulare di frantumato stabilizzato	Cm 10
strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso di tipo chiuso con granulometria 6 mm;	Cm 7
Tappeto d'usura in conglomerato bituminoso 0/10 da eseguire nel secondo trimestre successivo alla ultimazione dei lavori edili e comunque non prima di un adeguato periodo di assestamento della struttura sottostante e degli allacciamenti	Cm 3
Totale spessore del cassonetto stradale	Cm 80

In corso d'opera si dovranno verificare tramite prove di carico le resistenze meccaniche degli inerti della fondazione (ghiaia naturale oppure inerti lavorati) del cassonetto stradale per verificare che sia compatibili con i carichi previsti dalle normative vigenti prima di collocare lo strato di base composto dallo stabilizzato.

PACCHETTO TIPO SEZIONE STRADALE



La stesa del manto di usura dovrà essere proceduta da spruzzatura di idonea emulsione bituminosa per ancoraggio del manto al sottofondo.

Per interventi in zone “produttive” (industriali, artigianali, commerciali) la struttura va verificata in base ad adeguati studi di traffico ed indagini sul terreno di posa.

E' indispensabile che la stesa delle pavimentazioni bituminose sia tassativamente preceduta dalla collocazione nel sottosuolo delle componenti di adduzione dei servizi pubblici. Qualora a tale prescrizione non sia stato ottemperato nel corso dell'intervento quest'Amm.ne in ogni caso non attiverà l'esecuzione delle procedure definitive di convalida fino a che non sarà trascorso un consistente periodo di tempo, utile a far constatare un effettivo razionale comportamento delle strutture di ricoprimento.

In considerazione della possibilità che l'intervento complessivo di edificazione si attui coinvolgendo anche spazi di uso pubblico esterni al fronte specifico di pertinenza o comunque superfici esterne a quelle specificamente individuate sui grafici di progetto, preventivamente all'inizio dell'intervento stesso, dovrà essere contattato il Responsabile del Procedimento per l'accertamento della reale situazione dei luoghi, allo scopo di poter stabilire, in fase di completamento dei lavori, l'entità degli interventi di ripristino.

Nell'ipotesi che tale accertamento, per difetto del soggetto intestatario del Permesso di Costruire, non sia stato preventivamente eseguito, la determinazione della consistenza di tali interventi avverrà sulla base delle definitive insindacabili indicazioni degli uffici comunali competenti.

In ogni caso, qualsiasi intervento comportante manomissioni sui sedimi stradali comunali e su opere pubbliche urbanizzative di proprietà comunale o di uso pubblico dovrà essere oggetto di una specifica autorizzazione da parte del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio.

art. 6.1.2 Marciapiedi e percorsi pedonali

I marciapiedi avranno preferibilmente una larghezza di 2,00 m è consentito comunque una larghezza minima di 1,50 m. Dovranno essere realizzati seguendo criteri di linearità e continuità, garantendo l'accessibilità come meglio descritto in appresso, e secondo le indicazioni che seguono.

In sede di marciapiede o sede stradale non dovranno essere ubicati pozzetti, depositi, fosse biologiche o altri manufatti interrati, o comunque strutture private di raccolta di acque meteoriche né di altro tipo, riservando tali spazi per la collocazione di servizi pubblici. In sede di marciapiede potranno essere posizionati solo pozzetti per la raccolta delle acque pluviali, purché la loro copertura venga realizzata con chiusino in ghisa, adatto a sopportare anche i carichi stradali. (rif.to norma UNI EN 124 – Classe minima C 250). Eventuali situazioni particolari, che impediscono la collocazione di tali strutture in proprietà privata, potranno essere valutati per il caso specifico.

Le livellette dei marciapiedi devono essere parallele a quelle stradali comunque in generale lungo i percorsi pedonali di norma non dovranno essere realizzati tratti con pendenza superiore al 5 %.

Il dislivello finale tra corpo stradale e marciapiede dovrà essere min 10 cm e max 15 cm. In corrispondenza dei passi carrai che andranno richiesti con istanza a parte, si procederà all'abbassamento del cordonato realizzando scivoli di pendenza non superiore all'5%.

L'abbassamento dei cordonati in prossimità dei passi carrai dovrà realizzare un gradino non superiore a 0,5 cm dalla quota di calpestio del corpo stradale.

La pavimentazione dovrà essere in masselli autobloccanti prefabbricati in cls. , dello spessore di cm 6÷8, forniti e posti in opera su letto di posa in sabbia grossa di frantoio, opportunamente compattati. Il cordonato realizzato con elementi in calcestruzzo vibrocompreso con superfici lisce sarà posato con massetto continuo e rinfianchi in calcestruzzo dosato a 200 kg di cemento R 325 , fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, delle dimensioni di cm 10/12x25x100 e con utilizzo di pezzi speciali curvi ove necessario.

Qualora la quota del marciapiede non permetta la creazione di una scarpata laterale di contenimento, per mancanza di spazio o per motivi collegati all'utilizzo delle aree private a confine, dovrà essere realizzata una struttura fissa (es. muro in c.a.) idonea al contenimento della struttura stradale medesima dotata di rete o parapetto pedonale.

La struttura della pavimentazione, sarà così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso) :

STRUTTURA DELLA PAVIMENTAZIONE PERCORSO PEDONALE	
sottofondazione di sabbia di Po o stesa di geotessile tessuto e non tessuto in poliestere o polipropilene.	Cm 10
fondazione in misto granulometrico in ghiaia naturale oppure altri inerti lavorati con caratteristiche e resistenze meccaniche simili, con granulometria avente dimensioni miste comprese tra i 20 mm e 70 mm	Cm 30
strato di base in misto granulare di frantumato stabilizzato	Cm 10
massetto dello spessore in cls Rck 15 con rete elettrosaldata Ø8/20"	Cm 10
geotessile tessuto e non tessuto in poliestere o polipropilene	

letto di posa opportunamente compattato con sabbietta/ghiaietto 3/6 mm di alloggiamento	Cm 5 / 7
pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati in cls dello spessore minimo 6 cm. La tipologia e la forma ed il colore dei masselli autobloccanti sono da concordare con i tecnici Comunali	Cm 6
sabbiatura a compattazione avvenuta sopra lo strato di masselli deve essere steso un primo leggero strato di sabbia asciutta diversa da quella del riporto di posa, e con granulometria variabile da 0,8 a 2,0 mm, esente da impurità o parti finissime e limose. Questa operazione che completa le fasi di posa ha lo scopo di garantire la perfetta chiusura dei giunti consentendo il migliore autobloccaggio tra gli elementi.	

La tipologia e la forma ed il colore dei masselli autobloccanti sono da concordare con i tecnici Comunali

art. 6.1.3 Parcheggi

Le aree di parcheggio saranno realizzate con pavimentazione in masselli autobloccanti e saranno delimitate da un cordonato di cemento posto a posto a quota di calpestio o comunque in quota non superiore a 2,5 cm dal piano stradale al fine di evitare successivi deterioramenti della struttura bituminosa. Il cordonato realizzato con elementi in calcestruzzo vibrocompresso con superfici lisce sarà posato con massetto continuo e rinfianchi in calcestruzzo dosato a 200 kg di cemento R 325, fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, delle dimensioni di cm 10/12x25x100 e con utilizzo di pezzi speciali curvi ove necessario.

La struttura della pavimentazione, dovrà essere così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso) :

STRUTTURA DELLA PAVIMENTAZIONE PER PARCHEGGI IN AUTOBLOCCANTI	
sottofondazione di sabbia di Po o stesa di geotessile tessuto e non tessuto in poliestere o polipropilene.	Cm 10
fondazione in misto granulometrico in ghiaia naturale oppure altri inerti lavorati con caratteristiche e resistenze meccaniche simili, con granulometria avente dimensioni miste comprese tra i 20 mm e 70 mm	Cm 50
strato di base in misto granulare di frantumato stabilizzato	Cm 10
massetto dello spessore in cls Rck 15 con rete elettrosaldata Ø8/20"	Cm 10
geotessile tessuto e non tessuto il poliestere o polipropilene	
letto di posa opportunamente compattato con sabbietta/ghiaietto 3/6 mm di alloggiamento	Cm 5 / 7

<p>pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati in cls dello spessore minimo 6 cm. La tipologia e la forma ed il colore dei masselli autobloccanti sono da concordare con i tecnici Comunali</p>	Cm 6
<p>sabbiatura a compattazione avvenuta sopra lo strato di masselli deve essere steso un primo leggero strato di sabbia asciutta diversa da quella del riporto di posa, e con granulometria variabile da 0,8 a 2,0 mm, esente da impurità o parti finissime e limose. Questa operazione che completa le fasi di posa ha lo scopo di garantire la perfetta chiusura dei giunti consentendo il migliore autobloccaggio tra gli elementi.</p>	

I posti auto saranno delimitati utilizzando masselli autobloccanti di colorazione diversa da concordare con i tecnici Comunali.

Nelle aree di parcheggio dovrà essere previsto, nella misura di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50 un posto auto per veicoli al servizio di persone diversamente abili di larghezza non inferiore a 3,20 mt. Gli stessi saranno opportunamente segnalati con opportuna segnaletica, ed individuati utilizzando masselli autobloccanti di colorazione gialla.

art. 6.1.4 Piste ciclo/pedonali

Le piste ciclabili avranno una larghezza minima di 2,50 m (doppio senso di marcia) comunque dovranno avere caratteristiche conformi al Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili

Dovranno essere realizzati seguendo criteri di linearità e continuità, garantendo l'accessibilità come meglio descritto in appresso, e secondo le indicazioni che seguono.

In sede di pista ciclo/pedonale non dovranno essere ubicate griglie per la raccolta delle acque pluviali, potranno essere posizionati pozzetti, purché la loro copertura venga realizzata con chiusino in ghisa, adatto a sopportare anche i carichi stradali. (rif.to norma UNI EN 124 – Classe minima C 250). Eventuali situazioni particolari , potranno essere valutati per il caso specifico.

La pavimentazione dovrà essere in masselli autobloccanti prefabbricati in cls, forniti e posti in opera su letto di posa in sabbia grossa di frantoio, opportunamente compattati. Le piste dovranno essere delimitate da cordonato realizzato con elementi in calcestruzzo vibrocompresso con superfici lisce sarà posato con massetto continuo e rinfianchi in calcestruzzo dosato a 200 kg di cemento R 325 , fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, delle dimensioni di cm 10/12x25x100 e con utilizzo di pezzi speciali curvi ove necessario.

Qualora la quota della pista non permetta la creazione di una scarpata laterale di contenimento, per mancanza di spazio o per motivi collegati all'utilizzo delle aree private a confine, dovrà essere realizzata una struttura fissa (es. muro in c.a.) idonea al contenimento della struttura stradale medesima dotata di rete o parapetto pedonale.

La struttura della pavimentazione, sarà così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso) :

STRUTTURA DELLA PAVIMENTAZIONE PER PERCORSI CICLO/PEDONALI	
sottofondazione di sabbia di Po o stesa di geotessile tessuto e non tessuto in poliestere o polipropilene.	Cm 10
fondazione in misto granulometrico in ghiaia naturale oppure altri inerti lavorati con caratteristiche e resistenze meccaniche simili, con granulometria avente dimensioni miste comprese tra i 20 mm e 70 mm	Cm 30
strato di base in misto granulare di frantumato stabilizzato	Cm 10
Massetto dello spessore in cls Rck 15 con rete elettrosaldata Ø8/20"	Cm 10
geotessile tessuto e non tessuto il poliestere o polipropilene	
letto di posa opportunamente compattato con sabbietta/ghiaietto 3/6 mm di alloggiamento	Cm 5 / 7
pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati in cls dello spessore minimo 6 cm. La tipologia e la forma ed il colore dei masselli autobloccanti sono da concordare con i tecnici Comunali	Cm 6
sabbiatura a compattazione avvenuta sopra lo strato di masselli deve essere steso un primo leggero strato di sabbia asciutta diversa da quella del riporto di posa, e con granulometria variabile da 0,8 a 2,0 mm, esente da impurità o parti finissime e limose. Questa operazione che completa le fasi di posa ha lo scopo di garantire la perfetta chiusura dei giunti consentendo il migliore autobloccaggio tra gli elementi.	

La tipologia e la forma ed il colore dei masselli autobloccanti sono da concordare con i tecnici Comunali.

art. 6.1.5 Isole ecologiche – piazzole per i cassetti per la raccolta RSU

Per quanto attiene le isole ecologiche o comunque alla realizzazione ed all'ubicazione delle piazzole per il posizionamento dei cassonetti per la raccolta R.S.U. si dovrà concordare con HERA/Ufficio Ambiente e Comune di Castelfranco Emilia, nel rispetto dell'art. 25 comma 3 del nuovo Codice della Strada ed all'art. 68 del relativo Reg. 495/92.

Ogni isola ecologica dovrà provvedere lo spazio per minimo 4 cassonetti: indifferenziato, vetro, carta e plastica.

Il sito dovrà essere circoscritto da aiuola di larghezza 1,00 m con semina di essenza arborea di siepe, delimitato da cordonato realizzato con elementi in calcestruzzo vibrocompresso con superfici lisce posato con massetto continuo e rinfianchi in calcestruzzo dosato a 200 kg di cemento R 325 , fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, delle dimensioni di cm 10/12x25x100. Il cordonato dovrà essere in rilievo a retro e nei fianchi ed a raso verso strada. La pavimentazione dovrà essere realizzata con pendenza dello 0.5% verso la strada.

La struttura della pavimentazione, sarà così composta (tutti gli spessori si riferiscono a materiale già compresso) :

STRUTTURA DELLA PAVIMENTAZIONE PER ISOLE ECOLOGICHE	
sottofondazione di sabbia di Po o stesa di geotessile tessuto e non tessuto in poliestere o polipropilene.	Cm 10
fondazione in misto granulometrico in ghiaia naturale oppure altri inerti lavorati con caratteristiche e resistenze meccaniche simili, con granulometria avente dimensioni miste comprese tra i 20 mm e 70 mm	Cm 3
strato di base in misto granulare di frantumato stabilizzato	Cm 10
massetto dello spessore in cls Rck 15 con rete elettrosaldata Ø8/20"	Cm 10
geotessile tessuto e non tessuto il poliestere o polipropilene	
pavimentazione in "battuto di cemento" a getto costituito da uno strato di malta cementizia a 500 kg di cemento tipo 32.5 per 1,00 m ³ di sabbia, battuto, suddiviso in riquadri, lisciato superiormente con malta di cemento tipo 32.5 dello spessore di 5 mm e rifinito, compreso lo spolvero con premiscelato pronto all'uso a base di granulati di quarzo, di elevata durezza, atto ad incrementare la durabilità dello strato superficiale.	Cm 2/3

art. 6.1.6 Segnaletica

La segnaletica da installare dovrà comprendere oltre a quella interna all'area anche a quella relativa alle intersezioni della viabilità di lottizzazione con quella comunale (inclusi specchi parabolici, ecc).

Tutta la segnaletica dovrà essere rigorosamente conforme ai tipi, dimensioni, colori, composizione grafica, simbologia e misure prescritte dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ed al Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495, modificato dal D.P.R. 610 del 16/09/1996. La ditta aggiudicataria in ottemperanza al D.Lgs. 358/92, del D.P.R. 573/94 e della circolare Ministero LL.PP. 16/05/1996 n° 2357 e successive modifiche.

La segnaletica orizzontale dovrà avvenire previa pulitura del manto stradale interessato.

Per le vernici il contenuto di biossido di titanio (vernice bianca) non dovrà essere inferiore al 12% in peso e quello del cromato di piombo (vernice gialla) non inferiore al 10% in peso. Non dovranno contenere elementi coloranti organici. Il liquido portante dovrà essere del tipo oleoresinoso con parte resinosa sintetica. Dovranno avere buona resistenza all'usura e garantire una ottima visibilità.

Le strisce in plastica dovranno essere di laminato elastoplastico con spessore minimo di mm.1,5; antisdrucchiolevoli, anche con superficie bagnata; rifrangenti, con coefficiente di retroflessione non inferiore a 150 MDA/LUX mq.; applicate con fissapolvere e avvitatore.

I segnali verticali dovranno essere in lamiera di alluminio semicrudo puro al 99% con spessore non inferiore a 25/10 di mm., con perimetro rinforzato da bordatura scatolare, fosfocromatizzati, preparati con antiossidante, verniciati a fuoco a 140°C, con il retro finito a smalto sintetico colore grigio neutro. Sul retro dovrà essere scritto "COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA", il nome del fabbricante e l'anno di installazione. La faccia anteriore sarà in pellicola catarifrangente a normale intensità luminosa, a pezzo unico, con stampa serigrafica. I sostegni saranno in ferro tubolare, zincato a caldo, con diametro di 60 mm.

Tutti i sostegni metallici dovranno essere posti in opera su plinto di calcestruzzo Rck 15 delle dimensioni opportune non inferiori a 50x50x50. La lunghezza dell'incastro sarà stabilita di volta in volta in funzione dell'altezza del palo e dove occorre dovranno essere predisposti dei fori per il passaggio dei cavi elettrici.

Tutti i supporti metallici dei segnali stradali dovranno essere fissati ai relativi sostegni mediante le apposite staffe e bulloneria di dotazione, previa verifica della verticalità del sostegno stesso. L'asse verticale del segnale dovrà essere parallelo e centrato con l'asse del sostegno metallico. Tutti i manufatti riguardanti la segnaletica verticale dovranno essere posti in opera a regola d'arte e mantenuti dall'impresa in perfetta efficienza fino al collaudo.

La segnaletica deve essere apposta previa ordinanza del Comando Polizia Municipale richiesta dal soggetto attuatore. Pertanto, prima dell'effettiva apertura al transito degli spazi viari interessati dall'intervento di segnaletica di cui trattasi dovrà esserne data opportuna notizia al Comando di Polizia Municipale, con almeno 15 gg. di preavviso, ai fini della emissione della necessaria ordinanza.

art. 6.1.7 Prescrizioni finalizzate all'accessibilità

Le prescrizioni in seguito riportate hanno lo scopo di garantire una corretta accessibilità alle strutture realizzate da parte di tutte le persone; con particolare riferimento agli utenti delle strade "pubbliche" quale bambini, persone con menomazioni o impedimenti fisici o sensoriali anche se di tipo transitorio, anziani ecc.).

La normativa di riferimento è il DPR 503/96 («Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»).

E' indispensabile, in sede progettuale, **che il progettista verifichi l'esistenza e la funzionalità dei percorsi pedonali**, al fine di verificare la necessità di intervenire anche in zone al di fuori dello specifico fronte di intervento.

Nello specifico potrà essere inserita nelle opere di urbanizzazione primaria un intervento finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche, sul fronte opposto al lotto edilizio, in corrispondenza di un nuovo attraversamento pedonale. Tale intervento, pur non essendo da eseguire nell'area di intervento, risulterà comunque fondamentale al fine di completare funzionalmente i percorsi pedonali.

Per i marciapiedi ed i percorsi pedonali è prescritto che gli elementi costituenti le pavimentazioni dei percorsi pedonali (ivi comprese, pertanto, anche le pavimentazioni dei parcheggi privi di marciapiedi) non dovranno presentare scalini, dislivelli fuori norma, irregolarità ecc. ma dovranno presentare superfici complanari ed il più possibile regolari.

I nuovi marciapiedi dovranno raccordarsi alle preesistenze ai lati in maniera funzionale, con andamento uniforme, eliminando eventuali dislivelli mediante tratti in pendenza da realizzare al di fuori del fronte di intervento. Nel caso di interventi localizzati, o di tappeti supplementari su superfici esistenti, dovrà essere proceduto preventivamente al taglio delle pavimentazioni, al fine di ottenere superfici regolari, prive di scalini o di irregolarità.

I chiusini degli Enti erogatori dei servizi, che si trovassero ubicati in corrispondenza degli abbassamenti dei cordonati e dei relativi raccordi, dovranno essere posizionati alla quota definitiva di calpestio. Nei casi in cui i marciapiedi terminino senza collegamento verso analoghe strutture preesistenti, in fase esecutiva dovranno essere eseguiti gli opportuni raccordi verso la pavimentazione stradale, o di rampe, con la creazione di cordonature opportunamente raccordate, in modo da garantire un agevole salita e discesa dei pedoni; l'abbassamento dei cordonati dovrà essere eseguito anche in corrispondenza degli attraversamenti pedonali.

I raccordi in senso longitudinale avranno comunque una pendenza massima del 5%, ove ciò sia possibile in assenza di impedimenti tecnico-strutturali, o anche di pendenze dovute alle quote esistenti nella zona di intervento. Al fine di agevolare la salita e la discesa da parte di persone su sedia a ruote (o con specifiche problematiche motorie) in corrispondenza dei ribassamenti dei marciapiedi, si precisa che in corrispondenza delle cordonature la battuta del cordonato non dovrà superare cm 0,5, in quanto, pur essendo ammessa da normativa fino all'altezza massima di cm 2,5, tale dislivello costituisce una seria difficoltà di accesso per le persone su sedia a ruote.

Nei casi in cui il tratto del marciapiede si interrompa, o che interferisca con una rampa carrabile, e che tali situazioni costituiscano pericolo per il transito pedonale, sarà necessario porre in opera idonea barriera parapetonale che contribuisca alla sicurezza dei percorsi pedonali.

In corrispondenza degli accessi carrabili il percorso pedonale non dovrà essere interrotto e dovrà pertanto presentare una sua continuità. Le aree a verde "attrezzate" (dotate quindi di vialetti, spazi di sosta dotati di panchina, attrezzature ludiche ecc.) dovranno essere realizzate o adeguate tenendo conto anche della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Nella localizzazione, progettazione e ristrutturazione delle aree verdi sono da tenere presente i seguenti suggerimenti: possibilità di poter parcheggiare nelle vicinanze dell'ingresso principale o di un accesso alternativo; possibilità di disporre, lungo i principali percorsi pedonali all'interno delle aree verdi, di punti di sosta attrezzati con sistemi di seduta (panchine, muretti, ecc.) opportunamente dimensionati; possibilità di garantire l'accessibilità e la raggiungibilità da parte dei bambini, degli anziani e delle persone su sedia a ruote, di tutte quelle strutture di uso pubblico presenti (es. tavoli, fontanelle ecc.); opportunità di individuare, dei percorsi preferenziali attrezzati per facilitare la mobilità e l'orientamento delle persone non vedenti o ipovedenti; nelle piazzole di sosta attrezzata con panchine occorrerà prevedere anche uno spazio per lo stazionamento di una sedia a ruote.

Relativamente al dimensionamento delle infrastrutture pedonali, pur tenendo presente le caratteristiche strutturali, fisiche, morfologiche, nonché gli spazi limitati del centro storico e di certe zone nelle frazioni, al fine di garantire un'effettiva fruibilità dei percorsi pedonali,

mantenendo per questi una condizione generalizzata di sicurezza, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti prestazionali e dimensionali:

- larghezza minima del percorso e del marciapiede non inferiore a cm 150;
- sono ammessi restringimenti del percorso pedonale in prossimità di passaggi obbligati o per cause di effettiva temporanea necessità, lasciando comunque uno spazio utile per il passaggio non inferiore a cm 90 e segnalando opportunamente eventuali ostacoli;
- i marciapiedi di nuova realizzazione nei tratti urbani dovrebbero garantire almeno due linee di percorrenza per cui la larghezza minima dovrebbe essere non inferiore a cm 200;
- non è ammessa la collocazione sul percorso pedonale di paline per gli impianti tecnologici (pali dell'illuminazione pubblica, semafori ecc.), per la segnaletica verticale (stradale, pubblicitaria, fermata autobus, toponomastica ecc.), o di elementi di arredo o qualunque altro elemento che provochi un restringimento del percorso al di sotto di cm 90, o anche di elementi sporgenti posti ad un'altezza inferiore ai cm 210 che costituiscano una potenziale fonte di pericolo per le persone;
- per la segnaletica stradale verticale dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per aumentare lo spazio disponibile per il passaggio, in particolar modo in corrispondenza degli attraversamenti pedonali; gli armadietti per le reti dei servizi (Telecom, Enel ecc.) dovranno essere in posizione tale da garantire il minimo ingombro, nell'ambito del marciapiede, rispettando in ogni caso la dimensione minima di passaggio sopra citata;
- in tal senso è pertanto preferibile l'adozione di armadietti incassati nelle murature perimetrali dell'edificio o della recinzione;
- gli idranti antincendio dovranno essere posti in adiacenza alla linea di retro-marciapiede, limitandone l'ingombro sul marciapiede; pendenze non superiori al 5% (ottimale 3-4%) quella longitudinale e non superiore all'1% quella trasversale, applicabili in relazione allo stato dei luoghi; differenze di livello lungo il percorso dovranno essere collegate con un raccordo continuo senza alcun dislivello tra i due piani;
- il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà al massimo di 15 cm; nei casi di ripristini parziali tale misura potrà essere diminuita, solo nei casi di assoluta necessità.

Gli accorgimenti di cui al punto precedente dovranno essere presi in considerazione anche nel caso di riposizionamento, a lavoro ultimato, per i vari elementi costituenti arredo urbano (es. cestini rifiuti, cassette postali), o anche nel caso di paline per segnaletica pubblicitaria, fermata autobus, segnaletica toponomastica ecc.

In ultimo è bene porre particolare attenzione alle barriere architettoniche che costituiscono ostacolo sul percorso pedonale, che condizionano la libera fruibilità dei marciapiedi, come ad esempio: tiranti e strutture mobili sporgenti verso il percorso pedonale; siepi, fioriere o alberature sporgenti, o collocate sul percorso stesso; cassonetti dei rifiuti collocati in modo da non consentire un passaggio utile; espositori mobili e arredi temporanei o fissi non opportunamente collocati.

Nelle occupazione del suolo pubbliche temporanee che interessino marciapiedi, percorsi o qualsiasi area pedonale, sia per opere provvisorie, quali cantieri per l'esecuzione dei lavori, o anche per l'immediata eliminazione di un pericolo, è necessario che siano rispettate tutte le disposizioni per l'opportuna segnalazione delle stesse e perché non costituiscano ostacolo all'accessibilità, in special modo da parte di persone con limitate o impedito capacità motorie o sensoriali.

Ai fini della localizzazione degli spazi di sosta riservati a persone con limitata o impedita capacità motoria o sensoriale descritti al punto precedente, se non meglio specificati nei grafici di progetto, sarà data preferenza ad una posizione baricentrica rispetto agli accessi pedonali dell'edificio oggetto di Permesso di costruire. Qualora i suddetti spazi siano posti in prossimità di luoghi di interesse pubblico (es. giardini pubblici, spazi di attesa per i servizi pubblici ecc.) sarà data preferenza alla vicinanza degli accessi principali o dei marciapiedi, con la finalità di agevolarne l'utilizzo.

L'accesso dal marciapiede pubblico ai posti riservati di cui sopra avverrà tramite abbassamento dei cordoni in corrispondenza dello spazio interdetto alla sosta.

Nei parcheggi "a pettine", nei soli casi di adeguamento all'esistente ed in cui il posto riservato è posto esclusivamente sul lato "sinistro" rispetto al conducente del veicolo, è consentito, in luogo degli abbassamenti del cordonato sopra descritti, l'esecuzione di una rampa di raccordo nel parcheggio rifinita superficialmente con tappeto d'usura, per superare il dislivello dal parcheggio al piano di calpestio del marciapiede.

Pur non essendo zone riservate all'esclusivo transito dei pedoni, si ricorda tuttavia che nei casi di ripavimentazioni di strade esistenti dovrà essere posta particolare cura in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, eliminando eventuali irregolarità delle superfici e procedendo all'adeguamento in quota dei chiusini stradali. Per quanto concerne l'installazione delle griglie stradali dovrà essere data precedenza a quelle con "maglie" strette, secondo le normative vigenti in tema di accessibilità.

art. 6.1.8 Verifiche in corso d'opera

L'amministrazione Comunale per mezzo dei suoi tecnici **si riserva la possibilità di effettuare visite in cantiere in corso d'opera**, al fine di verificare la rispondenza di ciò che a fine lavori potrebbe risultare di difficile verifica. Le stesse non precludono l'Amministrazione Comunale a richiedere, prove e saggi in sede di verifica per la cessione delle opere.

In via generale ma non esaustiva saranno effettuate le seguenti visite in cantiere:

- Alla fine delle operazioni dello scavo di sbancamento.
- Assistenza alla prova in sito per la determinazione dell'indice di portanza CBR del sottofondo opportunamente costipato.
- Prima della posa del tappetino in conglomerato bituminoso.
- Prima della messa in esercizio, durante l'esecuzione della segnaletica.
- Sopralluogo per la definizione dei punti di prelievo delle carote stratigrafiche.

art. 6.1.9 Collaudo, prove e certificazione

Prima dell'emissione del Certificato di Collaudo il soggetto attuatore deve predisporre una planimetria generale delle opere stradali e della viabilità ciclo/pedonale "as built" riportante il rilievo delle opere come eseguite in formato ".dwg" su CD ed in due copie cartacee, da inviare al Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

Sara cura del direttore dei lavori, verificare ed approvare la corrispondenza dei grafici di rilievo "as built" a quanto effettivamente eseguito, anche nel caso in cui sia la ditta esecutrice tramite i propri tecnici a realizzare tale rilievo. L'esito positivo di tale verifica sarà un elemento necessario per lo svincolo della polizza fidejussoria e per la cessione delle opere e presa in carico da parte dell'amministrazione e dagli enti gestori.

Al certificato di collaudo devono essere allegati:

- Certificazione di un laboratorio di prova riportante la determinazione dell'indice di portanza CBR del sottofondo.
- Certificazione di un laboratorio di prova riportante la stratigrafia delle carote prelevate nella sede stradale (ad esclusione del tappetino); sui marciapiedi, sulle piste ciclo/pedonali e sulle aree di parcheggio (ad esclusione della pavimentazione).
- Certificazione di laboratorio di prova riportante la determinazione della percentuale di bitume, la determinazione percentuale dei vuoti residui, l'analisi granulometrica dei strati.
- Certificazioni dei teli geotessili Tessuti e non Tessuti
- Certificazioni delle pavimentazioni autobloccanti.

In merito alla segnaletica di devono allegare:

- copia della Certificazione di Conformità del Prodotto rilasciata da un organismo di certificazione accreditato ai sensi della norma di legge. Qualora la ditta non sia direttamente produttrice di segnaletica verticale e complementare dovrà fornire alla D.L., oltre alla documentazione di cui sopra, gli estremi della ditta fornitrice, specificandone la ragione sociale e producendo relativa copia della Certificazione Italiana dei Sistemi di Qualità Aziendali e gli estremi dell'autorizzazione ministeriale a produrre segnaletica stradale di cui la ditta stessa deve essere obbligatoriamente in possesso.
- Copia dei certificati attestanti la conformità delle pellicole retroriflettenti ai requisiti del Disciplinare tecnico approvato con D.M. del 31/03/1995 indicando altresì i fornitori di fiducia delle pellicole di che trattasi e gli estremi delle certificazioni di qualità rilasciate dagli enti competenti a detti fornitori.
- Rapporti di prova (per le sole pellicole di classe 2 speciale).
- Copia del Certificato di Omologazione rilasciato dal Ministero dei LL.PP, ove previsto.

art. 6.2 Opere a verde pubblico ed arredo urbano

Le aree a verde pubblico, potranno presentare sistemazioni a verde quale corredo stradale, con presenza o meno di essenze arboree, o aree a verde "attrezzato", comprensive pertanto di attrezzatura completa dello spazio a verde pubblico (formazione prati erbosi, vialetti e percorsi pedonali, fognature ed impianti di irrigazione, panchine e attrezzature ludiche ecc),

Fatto salvo quanto diversamente concordato con gli uffici della Manutenzione e Viabilità del Settore Lavori Pubblici, si dovranno osservare le prescrizioni in appresso riportate.

Le aiuole per la messa a dimora di essenze arboree dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 3,00, con larghezza minima di mt. 1,00 (vedi RUE art. 5.5.11 comma 9), delimitate da cordonato realizzato con elementi in calcestruzzo vibrocompresso con superfici lisce sarà posato con massetto continuo e rinfianchi in calcestruzzo dosato a 200 kg di cemento R 325 , fugatura e sigillatura dei giunti con malta di cemento, delle dimensioni di cm 10/12x25x100 e con utilizzo di pezzi speciali curvi ove necessario. Il cordonato avrà una quota di + 15 cm rispetto al piano esterno.

Nelle aiuole non si dovranno interrare sottoservizi.

art. 6.2.1 Aree a verde "attrezzato"

La tipologia e la posizione degli arredi urbani e delle attrezzature ludiche, dovrà essere concordata con l'Ufficio Manutenzione e viabilità del Settore Lavori Pubblici.

Comunque tutti i pali di sostegno delle attrezzature non dovranno essere infissi direttamente nel terreno, bensì dovranno essere collocati in appoggio su plinti (attraverso pezzi speciali) metallici in ferro zincato a caldo, onde limitare la marcescenza del legno. Le aree di gioco dovranno essere pavimentate con speciali pavimentazioni in gomma "antitrauma" nella zona interessata dalla caduta e nelle dimensioni adeguate alla tipologia del gioco.

art. 6.2.2 Conservazione e recupero delle piante esistenti

Tutta la vegetazione esistente indicata dagli uffici comunali competenti per restare in loco dovrà essere protetta adeguatamente da ogni danneggiamento: dovrà essere usata la massima cautela nell'eseguire i lavori nei pressi delle piante esistenti, con particolare attenzione all'apparato radicale. Nell'eventualità di dover trapiantare piante esistenti nel cantiere o sul luogo della sistemazione, il Comune di Castelfranco Emilia si riserva la facoltà di fare eseguire, secondo tempi e modi da concordare, la preparazione delle piante stesse, con oneri a carico del Soggetto Realizzatore

art. 6.2.3 Attecchimento delle essenze arboree ed erbacee

Il soggetto attuatore dovrà garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed erbacee per un periodo di almeno **3 anni** partendo dal termine della seconda stagione vegetativa. L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo le essenze si presentino sane, in buono stato vegetativo ed abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento della messa a dimora. A garanzia dell'attecchimento il soggetto attuatore deve presentare apposita fideiussione al Comune per la durata di 3 anni di importo pari al doppio della spesa di verde pubblico aumentato dell'IVA al 20%. In presenza dell'impianto di irrigazione automatico il periodo da garantire si riduce ad **1 anno**.

In caso di mancato attecchimento si dovrà procedere alla sostituzione con una essenza arborea dello stesso tipo e dimensioni.

Le piante dovranno essere esenti da attacchi di insetti, malattie crittogamiche, virus, altri patogeni, deformazioni e alterazioni (es. ferite e capitozzature) che possano compromettere il regolare sviluppo vegetativo e il portamento tipico della specie.

art. 6.2.4 Modalità di preparazione e posa

Prima di effettuare qualsiasi impianto o semina, il Soggetto attuatore, in accordo con i tecnici comunali, dovrà verificare che il terreno in sito sia adatto alla piantagione: in caso contrario dovrà apportare terra di coltivo in quantità sufficiente a formare uno strato di spessore adeguato per i prati, e a riempire totalmente le buche e i fossi per gli alberi e gli arbusti, curando che vengano frantumate tutte le zolle e gli ammassi di terra.

Si dovrà procedere alla lavorazione del terreno fino alla profondità necessaria preferibilmente eseguita con l'impiego di mezzi meccanici ed attrezzi specifici a seconda della lavorazione prevista dagli elaborati di progetto. Nel corso di questa operazione si dovranno rimuovere tutti i sassi, le pietre e gli eventuali ostacoli sotterranei che potrebbero impedire la corretta esecuzione dei lavori provvedendo anche alla bonifica qualora il terreno non fosse idoneo alla realizzazione dell'opera per la presenza di materiale di risulta o di discarica abusiva, fino alla quota necessaria per garantire l'attecchimento del nuovo impianto.

Per preparare il terreno destinato a tappeto erboso, si dovrà eseguire la pulizia del terreno rimuovendo tutti i materiali che potrebbero impedire la formazione di un letto di terra di coltivo fine ed uniforme. Si dovrà livellare a rastrellare il terreno per eliminare ogni ondulazione, buca o avvallamento. Gli eventuali residui della rastrellatura dovranno essere allontanati dall'area del cantiere.

La semina del prato con misto per prato calpestabile verrà eseguita nei periodi marzo-aprile e settembre-novembre, epoca ritenuta la più idonea, previa opportuna preparazione del terreno eseguita come segue:

- riporto di terra vegetale a medio impasto;
- aratura o vangatura con conseguente concimazione organica o chimica;
- zappatura del terreno e rullatura dopo la semina;
- annabbamento del terreno ogni 7-8 giorni, per un periodo di almeno un mese dopo la semina.

Per la messa a dimora di essenze arboree, si provvederà alla fornitura delle piante previste in progetto ed alla loro conseguente posa a dimora mediante: scavo della buca, preparazione del fondo della stessa con terreno soffice e concime, posizionamento ed ancoraggio della pianta con tutori adeguati. Inoltre, attorno alle piante dovrà essere formata una conca o bacino per la ritenzione dell'acqua.

I materiali da adottarsi siano soggetti a campionatura e preventiva approvazione da parte degli uffici comunali competenti. Questo per quanto riguarda tutto il materiale edile, impiantistico e di arredo (es. pietre, mattoni, legname da costruzione, irrigatori, ecc.), il materiale agrario (es. terra da coltivo, concimi, torba, ecc.) ed il materiale vegetale (es. alberi, arbusti, tappezzanti, sementi, ecc.) occorrente per la sistemazione ambientale.

Il Soggetto Attuatore dovrà sostituire a sua cura e spese, con altri rispondenti ai requisiti concordati, le eventuali partite non ritenute conformi dai tecnici preposti al controllo in corso d'opera.

La terra di coltivo riportata dovrà essere priva di pietre, tronchi, rami, radici e loro parti, che possano ostacolare le lavorazioni agronomiche del terreno dopo la posa in opera.

art. 6.2.5 Impianto di irrigazione

Le tubazioni dovranno essere in polietilene PN16 poste interrate ad una profondità non inferiore a 60 cm. I raccordi saranno a bicchiere con O-ring in gomma. I diametri saranno definito dal progetto esecutivo.

Tutte le aiuole dovranno essere dotate di prese d'acqua da 1" contenute in pozzetti in cls prefabbricato delle dimensioni minime 40x40 con chiusino in ghisa, in numero di una ogni 25 mt.

In caso di realizzazione di impianto di irrigazione automatico delle aiuole e delle alberature, si dovrà concordare con il servizio Manutenzione del Settore Lavori Pubblici la tipologia dell'impianto e la modalità di funzionamento.

L'allacciamento alla rete idrica e le modalità di misura sono da definire con gli uffici competenti.

art. 6.2.6 Manutenzione delle opere a verde

La manutenzione che il Soggetto Attuatore è tenuto ad effettuare fino a presa in consegna delle aree da parte del Comune, conseguente all'emissione del certificato di collaudo, dovrà comprendere le seguenti operazioni:

- a) irrigazioni di piante (fino allo scadere del periodo di garanzia) e di tappeti erbosi;
- b) ripristino conche e rinalzo;
- c) falciature, diserbi e sarchiature;
- d) concimazioni;
- e) potature (solo se richieste);
- f) eliminazione e sostituzione delle piante morte;
- g) rinnovo delle parti difettose dei tappeti erbosi;
- h) difesa della vegetazione infestante;
- i) sistemazione dei danni causati da erosione;
- j) ripristino della verticalità delle piante;
- k) controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere;
- l) pulizia quotidiana all'area da carta, foglie secche, immondizia in genere.

La manutenzione delle opere dovrà avere inizio direttamente dopo la messa a dimora (o la semina) di ogni singola pianta e di ogni parte di tappeto erboso.

Ogni nuova piantagione dovrà essere curata con particolare attenzione fino a quando non sarà evidente che le piante, superato il trauma del trapianto (o il periodo di germinazione per le semine), siano ben attecchite e siano in buone condizioni vegetative.

art. 6.2.7 Verifiche in corso d'opera e collaudi

L'amministrazione Comunale per mezzo dei suoi tecnici si riserva la possibilità di effettuare visite in cantiere in corso d'opera, al fine di verificare la rispondenza di ciò che a fine lavori potrebbe risultare di difficile verifica. Le stesse non precludono l'Amministrazione Comunale a richiedere, prove e saggi in sede di verifica per la cessione delle opere.

In via generale ma non esaustiva saranno effettuate le seguenti visite in cantiere:

- Durante la stesa della terra di coltivo
- Durante la messa a dimora delle essenze arboree

Prima dell'emissione del Certificato di Collaudo il soggetto attuatore deve predisporre una planimetria generale delle opere a verde "as built" riportante il rilievo delle opere come eseguite, con indicazione delle essenze arboree poste effettivamente in opera, in formato ".dwg" su CD ed in due copie cartacee, da inviare al Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

Sarà cura del direttore dei lavori, con la supervisione dei tecnici comunali, verificare la corrispondenza dei grafici di rilievo a quanto effettivamente eseguito. L'esito positivo di tale verifica sarà un elemento necessario per lo svincolo della polizza fidejussoria e per la cessione delle opere.

art. 6.3 Rete Fognaria

La realizzazione della rete delle fognature dovrà essere concordata con HERA e dovrà essere conforme a quanto definito negli "*STANDARD TECNICO-ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE FOGNATURE*" definiti da HERA MODENA s.r.l. in quanto soggetto gestore.

Il sistema di fognatura da adottare dovrà essere di tipo separato con due condotte distinte (art. 2, lett.a bis del D. Lgs. 152/99), una a servizio delle sole acque meteoriche di dilavamento (rete bianca), l'altra per le acque reflue (rete nera).

Ogni e qualsiasi variazione delle opere rispetto a quanto approvato dovrà essere preventivamente concordata con i tecnici comunali ed HERA Modena, i documenti esplicativi di tali modifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali competenti a carico del soggetto attuatore.

La documentazione da produrre ai fini dell'approvazione del progetto definitivo è quella indicata in precedenza per il progetto esecutivo è indicata negli "*STANDARD TECNICO-ESECUTIVI*"

Al Certificato di Collaudo dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- prova di tenuta idraulica
- Certificazione dei tubi in PVC;
- Certificazione delle ditte costruttrici dei chiusini e delle griglie posti in opera;
- Pareri del gestore della rete (HERA Modena)

- Pareri Provincia di Modena;
- verbale di presa in carico da parte del gestore (HERA Modena)

art. 6.4 Rete Pubblica Illuminazione

La realizzazione della rete di pubblica illuminazione dovrà essere concordata con HERA LUCE s.r.l. e dovrà essere conforme a quanto definito negli *"STANDARD TECNICO-ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA AD OPERA DI SOGGETTI ATTUATORI TERZI"* definiti da HERA LUCE s.r.l. in quanto soggetto gestore.

Ogni e qualsiasi variazione delle opere rispetto a quanto approvato dovrà essere preventivamente concordata con i tecnici comunali ed HERA LUCE s.r.l., i documenti esplicativi di tali modifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali competenti a carico del soggetto attuatore.

La documentazione da produrre ai fini dell'approvazione del progetto definitivo è quella indicata in precedenza per il progetto esecutivo è indicata negli *"STANDARD TECNICO-ESECUTIVI"* reperibili sul sito www.heraluce.it Riferimenti per Hera Luce srl tel. 059/407783 – fax. 059/407912.

Contestualmente alla consegna dei documenti di collaudo si dovranno consegnare tutte le certificazioni dei materiali ed il rilievo esecutivo delle opere realizzate, in tutto rispondente alle specifiche indicate negli *"STANDARD TECNICO-ESECUTIVI"*.

Il rilievo degli impianti realizzati dovrà essere eseguito sulla base dello stato di fatto al momento della richiesta di presa in carico degli impianti.

Tale rilievo dovrà essere eseguito in formato digitale e consegnato ad HERA LUCE ed al Comune di Castelfranco Emilia servizio Manutenzione Settori Lavori Pubblici su CD.

HERA LUCE effettuerà quindi il collaudo dei rilievi effettuati. L'esito positivo di tale collaudo sarà un elemento necessario per trasmettere all'Amministrazione Comunale il proprio parere positivo per lo svincolo della polizza fidejussoria e per la presa in carico delle opere.

art. 6.5 Rete gas-acqua

La realizzazione delle reti Gas ed Acqua dovrà essere concordata con HERA – IMPIANTI e dovrà essere conforme a quanto definito nel *"DISCIPLINARE TECNICO PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI A RETE GAS-ACQUA"* definito da HERA Modena s.r.l. in quanto soggetto gestore.

Ogni e qualsiasi variazione delle opere rispetto a quanto approvato dovrà essere preventivamente concordata con i tecnici comunali ed HERA Modena s.r.l., i documenti esplicativi di tali modifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali competenti a carico del soggetto attuatore.

La documentazione da produrre ai fini dell'approvazione del progetto definitivo è quella indicata in precedenza, mentre per il progetto esecutivo è indicata nel *"DISCIPLINARE TECNICO"*

Durante le operazioni di collaudo il soggetto attuatore dovrà invitare HERA, la quale si riserverà di presenziare o meno alle stesse. La verifica finale per la presa in carico

dell'impianto da parte di HERA potrà essere effettuata solamente dopo la trasmissione della documentazione che, alla fine dei lavori, il soggetto attuatore o il collaudatore da questi incaricato dovrà trasmettere ad HERA conformità a quanto indicato nel "*DISCIPLINARE TECNICO PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI A RETE GAS-ACQUA*" definito da HERA Modena s.r.l.

Si dovrà consegnare ad HERA una copia firmata del collaudo tecnico-funzionale delle opere realizzate, con allegate le dichiarazioni e le certificazioni definite negli nel "*DISCIPLINARE TECNICO PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI A RETE GAS-ACQUA*" definito da HERA Modena s.r.l.

Contestualmente alla consegna dei documenti di collaudo si dovrà consegnare il rilievo esecutivo delle opere realizzate.

Il rilievo degli impianti realizzati dovrà essere eseguito sulla base dello stato di fatto al momento della richiesta di presa in carico degli impianti.

Tale rilievo dovrà essere eseguito in formato digitale e consegnato ad HERA ed al Comune di Castelfranco Emilia servizio Manutenzione Settori Lavori Pubblici su CD.

HERA effettuerà quindi il collaudo dei rilievi effettuati. L'esito positivo di tale collaudo sarà un elemento necessario per trasmettere all'Amministrazione Comunale il proprio parere positivo per lo svincolo della polizza fidejussoria e per la presa in carico delle opere.

art. 6.6 Rete elettrica

La realizzazione delle reti elettriche dovrà essere concordata con ENEL e dovrà essere conforme a quanto definito nel "*DISCIPLINARE TECNICO PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE LINEE ELETRICHE*" definito da ENEL in quanto soggetto gestore.

La realizzazione delle reti elettriche dovranno essere concordate con gli uffici tecnici di zona del gestore ENEL e dovranno essere conformi a quanto da loro richiesti. Ogni e qualsiasi variazione delle opere rispetto a quanto approvato dovrà essere preventivamente concordata con i tecnici comunali ed i servizi tecnici di ENEL, i documenti esplicativi di tali modifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali competenti a carico del soggetto attuatore.

La posizione degli armadietti di fornitura ENEL dovrà essere tale da non intralciare passi carrai, parcheggi, piste ciclabili, e dovranno essere posizionati a confine con le proprietà nella parte interna del marciapiede.

art. 6.7 Rete delle telecomunicazioni

La realizzazione delle reti elettriche dovrà essere concordata con TELECOM e dovrà essere conforme a quanto definito nel "*DISCIPLINARE TECNICO PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DELLE RETI PER LE TELECOMUNICAZIONI*" definito da TELECOM in quanto soggetto gestore.

La realizzazione delle reti elettriche dovranno essere concordate con gli uffici tecnici di zona del gestore TELECOM e dovranno essere conformi a quanto da loro richiesti. Ogni e qualsiasi variazione delle opere rispetto a quanto approvato dovrà essere preventivamente concordata con i tecnici comunali ed i servizi tecnici di TELECOM, i documenti esplicativi di tali modifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali competenti a carico del soggetto attuatore.

La posizione degli armadietti di fornitura TELECOM dovrà essere tale da non intralciare passi carrai, parcheggi, piste ciclabili, e dovranno essere posizionati a confine con le proprietà nella parte interna del marciapiede.

7. Scavi e ripristini su strade esistenti

Gli allacciamenti e qualsiasi altro lavoro su strade esistenti non potranno avere inizio prima di avere informato il servizio viabilità e manutenzione del Comune di Castelfranco.

Prima di iniziare i lavori di scavo, dovranno essere acquisiti tutti i pareri ed i permessi degli Enti Gestori dei sottoservizi, deve essere richiesto al Settore di Polizia Municipale l'istanza per l'occupazione di suolo pubblico. Occorrerà inoltre che l'impresa esecutrice dei lavori tenga costanti contatti con il servizio manutenzione del Comune di Castelfranco Emilia per coordinare eventuali problematiche che si sviluppessero con l'andamento dei lavori, rendendosi disponibile ad ogni prescrizione del caso.

Durante l'esecuzione dei lavori si dovrà installare a proprie cure e spese un'adeguata segnaletica diurna e notturna, da mantenere in efficienza fino al ripristino definitivo dello scavo, rispondendo al riguardo di ogni eventuale danno a terzi, per incuria o trascuratezza della segnaletica medesima. I lavori dovranno essere eseguiti esclusivamente nelle ore diurne ed è fatto assolutamente divieto lasciare aperti scavi, anche se segnalati, durante le ore notturne.

Eventuali attraversamenti saranno eseguiti mediante il taglio della sede carrabile da eseguirsi metà per volta, onde non interrompere totalmente il transito, e non potrà essere iniziato il taglio della seconda metà della strada fino a quando non sia perfettamente ripristinata e riaperta al transito la prima metà della strada stessa.

Gli eventuali chiusini di ispezione saranno in ghisa sferoidale, conformi alla norma UNI EN 124, di tipo carrabile, con guarnizioni antivibranti e chiavi di bloccaggio, preferibilmente di forma rotonda e con diametro minimo interno di 600 mm, di norma dovranno essere posti al di fuori della carreggiata stradale, inoltre l'esecutore dei lavori dovrà farsi carico di mantenerli costantemente alle quote della pavimentazione stradale, qualunque variazione essa subisca a seguito di ripristini stradali.

I tagli stradali dovranno essere eseguiti con una "tagliasfalti", il taglio della pavimentazione laterale dovrà avere una larghezza superiore di almeno cm. 30 per parte rispetto alla dimensione dello scavo, la chiusura dovrà essere eseguita con sabbia del Po per una altezza di almeno 20 cm. sopra l'estradosso del tubo, la restante parte interamente in misto cementato al 3% ben compattato a piccoli strati con mezzo idoneo fino ad una quota inferiore di 10 cm rispetto al piano stradale; il ripristino provvisorio del piano viabile manomesso sarà eseguito subito la chiusura degli scavi, mediante la formazione di un tappeto in conglomerato bituminoso semichiuso (binder), di spessore compattato non inferiore a cm. 10 (dieci) ben raccordato alla pavimentazione esistente, con mano di emulsione e sabbia.

Durante l'esecuzione dei lavori è fatto assoluto divieto di formare sulla strada cumuli di materiale ed attrezzi ostacolanti la libertà di transito.

Ad assestamento avvenuto, verrà eseguita la posa in opera di conglomerato bituminoso del tipo chiuso, granulometria 6 mm., steso con macchina vibrofinitrice, accuratamente rullato e sigillato con mano d'emulsione e sabbia per tutta la larghezza della strada e per una lunghezza di 5 ml. prima e dopo gli scavi, il tutto eseguito a perfetta regola d'arte in modo che sia perfettamente raccordato alla restante pavimentazione, con quote e pendenze tali

da ripristinare la sagoma originale della strada, si dovrà inoltre provvedere al rifacimento della segnaletica stradale orizzontale cancellata con l'esecuzione dei lavori, e messa in quota delle varie caditoie e botole stradali presenti.

La sistemazione definitiva delle opere sopra indicate dovrà avvenire entro 60 giorni dal termine dei lavori.

A discrezione dei tecnici comunali, in funzione dello stato del manto stradale potrà essere richiesta la fresatura completa della superficie da asfaltare o un diverso intervento in ragione del reale stato di consistenza del piano stradale.

Qualora sulla pavimentazione stradale, prima del ripristino definitivo, si riscontrassero cedimenti deformazioni e fessurazioni che risultassero dipendere dall'esecuzione dei lavori autorizzati o ripristini provvisori eseguiti in malo modo, tali da non garantire la perfetta esecuzione del manto superficiale di finitura, verrà stabilito dai tecnici comunali la fresatura completa della superficie da asfaltare o un diverso intervento in ragione del reale stato di consistenza del piano stradale.

L'esecutore dei lavori resterà comunque sempre responsabile, a qualsiasi effetto, di eventuali incidenti che dovessero verificarsi in conseguenza dell'esecuzione o manutenzione delle opere concesse, restando completamente sollevata la Amministrazione Comunale, nonché i suoi funzionari da essa dipendenti da ogni responsabilità in merito.

Nel caso che gli interventi interessino una strada bianca gli scavi dovranno essere eseguiti rigorosamente al centro strada ed è assolutamente vietato lo scavo in banchina, il riempimento sopra le tubazioni dovrà essere eseguito con sabbia di Po per una altezza di almeno 20 cm. sopra l'estradosso del tubo, la restante parte interamente in misto cementato al 3% ben compattato a piccoli strati con mezzo idoneo fino alla quota del piano stradale;

dopodiché si dovrà sistemare del misto stabilizzato per tutta la larghezza della strada e per una lunghezza di 5 ml. prima e dopo gli scavi a perfetta regola d'arte in modo che sia perfettamente raccordato con la restante pavimentazione, con quote e pendenze tali da ripristinare la sagoma originale della strada.

8. Procedura nello svolgimento dei lavori

Il soggetto attuatore dovrà eseguire tutte le lavorazioni previste nel Progetto Esecutivo nei termini previsti dal Committente e stabiliti dalla Direzione Lavori. La Direzione Lavori si riserva il diritto di stabilire la modalità esecutiva di un determinato lavoro entro un dato termine o di disporre il proseguimento di un lavoro nel modo che riterrà più conveniente, senza che l'impresa possa rifiutarsi o farne oggetto di pretesa di speciali compensi.

Il maggiore onere al quale l'appaltatore dovrà sottostare per l'esecuzione delle opere in dette condizioni si intende compreso e compensato con i prezzi di elenco.

art. 8.1 Esecuzione dei lavori ed interferenza con il "traffico"

I lavori dovranno essere eseguiti, garantendo la continuità del transito pedonale, veicolare per i residenti ed il carico e scarico per gli esercizi commerciali eventualmente presenti in zona.

Pertanto i lavori potranno anche essere realizzati a settori, che dovranno essere preventivamente concordati con la D.L., con l'Amministrazione Comunale, il Comando di Polizia Municipale e con gli Enti competenti.

Gli scavi dovranno essere contornati mediante robusti parapetti/sbarramenti che garantiscano una adeguata protezione per il transito dei pedoni durante l'esecuzione dei lavori di apertura degli stessi, sia per tutto il tempo in cui questi resteranno aperti.

Dovrà quindi provvedere alla segnaletica e a tutto quanto previsto dal Codice della Strada per garantire la sicurezza pubblica. Tutti gli oneri diretti ed indiretti derivanti da quanto sopra indicato, nonché dalle difficoltà di esecuzione delle opere provocate dall'eventuale presenza concomitante del transito pedonale e veicolare s'intendono già compensati con i prezzi di Elenco senza che altro possa essere richiesto dall'Impresa.

art. 8.2 Area di cantiere

L'Impresa dovrà far rilevare, tratto per tratto prima dell'inizio dei lavori, i guasti esistenti, eseguendo gli accorgimenti che ritenga all'uopo necessari in difetto sarà tenuta a lavori ultimati ad eseguire i lavori riconosciuti necessari dalla D.L. o richiesti da terzi aventi causa.

Sano a carico del soggetto attuatore:

- La recinzione del cantiere, la formazione delle strade di accesso con la realizzazione di appositi cancelli apposizione di segnaletica temporanea, la pulizia e manutenzione delle stesse, nonché di quelle che formano la sede dei lavori e delle loro pertinenze, il ripristino dello stato delle aree di qualsiasi tipo, di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di terzi, che le venga permesso di utilizzare per la realizzazione delle opere e luogo di deposito, in particolare, il ripristino lungo le strade formanti la sede dei lavori di tutte le loro pertinenze (quali cordoli, marciapiedi, piazzali, aiuole, piante, tombini e pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, ecc.) che subiscono danneggiamenti e non si siano dovute specificatamente manomettere per consentire l'esecuzione dei lavori.
- La sorveglianza dei lavori, del cantiere e dei magazzini, anche se in questi vi siano depositati temporaneamente materiali di proprietà dell'Amministrazione comunale.

- La pulizia quotidiana del cantiere, lo sgombero, a lavori ultimati, delle attrezzature e quant'altro non utilizzato nelle opere. L'Impresa dovrà curare in particolar modo anche la pulizia intorno all'area di cantiere da materiali di qualsiasi genere che durante i lavori si possono essere sparsi nelle vicinanze
- Qualsiasi spesa sostenuta per il trasporto dei materiali di risulta di qualsiasi natura e genere e per il loro smaltimento presso discariche autorizzate pubbliche o private.
- Il completo sgombero, delle aree di cantiere a fine lavori e comunque non oltre la data della Denuncia di Ultimazione dei medesimi, da qualsiasi materiale mezzo d'opera ed impianti, consegnando l'area completamente libera, pulita ed in condizioni di normale utilizzo da parte della Città di Castelfranco Emilia.

art. 8.3 Tassa di occupazione di suolo pubblico

La tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche relativa allo steccato di cantiere, recinzioni, ecc. necessari per l'esecuzione dei presenti lavori, non sarà dovuto in quanto trattasi di oneri di urbanizzazione a scomputo eseguite in conseguenza di apposita Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Castelfranco Emilia.



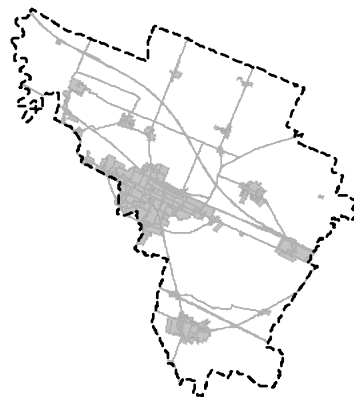
REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA

Allegato B

al Regolamento Comunale per la realizzazione
delle Opere di Urbanizzazione a scomputo



Progetto:
Settore Pianificazione Economico Territoriale
Settore Lavori Pubblici



SCHEMA DI CONVENZIONE
PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA
COMPRESO NEL COMPARTO DENOMINATO _____
(ai sensi dell'art. 31, comma 6 L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.)

=====

CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in Castelfranco
Emilia, Via _____, negli uffici comunali, _____

tra:

1) **COMUNE** **DI** **CASTELFRANCO** **EMILIA**

_____ agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

2) _____ nato a _____ il _____ residente a _____ Via
_____ in qualità di _____

si conviene e si stipula quanto segue:

P R E M E S S O

- che in base all'art. 28 e 32 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato, con Deliberazione del C.C. n° _____ del _____, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- che in base all'art. 29 e 33 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato, con Deliberazione del C.C. n° _____ del _____, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- che lo stesso P.S.C. prevede in località _____ un Ambito di tipo _____, di proprietà dei Sigg/Ditta. _____, censito catastalmente al fg _____ mappali _____ per complessivi mq. _____ circa di ST;
- che la proprietà ha presentato, previa deliberazione di autorizzazione della Giunta comunale n° _____ del _____, in data _____ prot. n. _____ un progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata/pubblica per intervenire nell'Ambito _____ ai sensi dell'artt. 31 della L. R. n° 20/2000;
- che trattandosi di nuovo insediamento a destinazione _____, per il quale non è previsto un Piano Urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, può essere autorizzato, ai sensi dell'art. 35 della Legge regionale n° 20/2000, l'intervento privato;

- (OPPURE) che, trattandosi di comparto assoggettato ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale ha adottato, con deliberazione n° ____ del _____, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo per intervenire nell'Ambito _____ ai sensi dell'artt. 31 e 35 della L. R. 20/2000;
- che il progetto urbanistico di P.U.A. ha ottenuto in data _____ il parere favorevole della Commissione Consiliare competente e della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio in data _____;
- che il progetto di P.U.A. è stato approvato in data _____ con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____;
- che dovendosi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della Legge Regionale n. 20 del 24.03.2000 e succ. modificazioni e integraz., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del P.U.A. in parola per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

viste:

- la legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. – Direzione Generale dell'Urbanistica, del 28.10.1967 – Div. XXIII n° 3210;
- i DD.MM. 01.04.1968 n° 1404 e 02.04.1968 n° 1444;
- il D.P.R. 06.06.2001 n° 380;
- il Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42;
- il Decreto Legislativo 12.04.2006 n° 163;
- la Legge 23.03.1989 n° 122 e, in particolare, l'art.2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 08.08.1994 n° 490 in attuazione della Legge 17.01.1994 n° 47;
- il Testo Unico n° 267 del 18.08.2000;
- la Legge Regionale 24.03.2000 n° 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 25.11.2002 n° 31 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 19.12.2002 n° 37 e successive modifiche e integrazioni;
- lo Statuto del Comune di Castelfranco Emilia;
- Il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigenti;
- Il Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria;
- Il Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria;

dato atto:

- che il P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati agli atti del Comune:
-
-
-
-
-
- che in relazione al P.U.A. sono stati espressi i seguenti pareri:
- ARPA in data _____, (esito) _____;
- AUSL in data _____, (esito) _____;
- HERA in data _____, (esito) _____;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA – Servizio Tecnico Bacini Panaro e destra Secchia in data _____, (esito) _____;
- Consorzio di Bonifica Reno - Palata in data _____, (esito) _____;

- Provincia di Modena in data _____ (esito) _____;
- (altri);
- che le prescrizioni di cui ai suddetti pareri sono state in recepite/controdedotte in sede di approvazione del Piano e saranno osservate in sede di progettazione definitiva degli interventi edilizi;

tutto ciò premesso

si conviene che le proprietà interessate per loro, i successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

Art. 1 – Oggetto dell'intervento e Parametri Urbanistici

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato " _____ " da realizzare sull'area estesa per mq _____ di ST, sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata/pubblica, ricompresa nell'Ambito _____ disciplinato dall'art. _____ delle norme del PSC e art. _____ delle norme del RUE, ricadenti sul terreno sito nel Comune di Castelfranco Emilia di proprietà delle seguenti ditte o privati proprietari:

-
-
-

L'area, identificata al Catasto terreni/fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio _____ Mappali _____, è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto urbanistico allegato:

- Superficie territoriale (ST) del comparto mq. _____ circa;
- Superficie destinata a verde pubblico (U) mq. _____ circa;
- Superficie da destinare a strade e parcheggi P1/P2 di urbanizzazione mq. _____ circa;
- Superficie fondiaria (Sf) mq. _____ circa;
- Superficie complessiva (SC)/ Superficie totale per attività produttive (Snt) mq. _____ circa
- Destinazioni d'uso ammesse _____.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma, della Legge n° 122 del 23.03.1989, nonché delle dotazioni prescritte per i singoli usi, dalle norme del PSC e RUE vigenti.

Art. 2 – Obbligazioni dei proprietari in ordine alle opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000, e successive modificazioni e integrazioni, i soggetti attuatori del Piano si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standards urbanistici, da stipularsi con atto pubblico a parte a richiesta del Comune di Castelfranco Emilia. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nell'allegata planimetria e saranno meglio specificate nel "Progetto delle Urbanizzazioni Primarie". Tale planimetria si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante.

b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, dei gasdotti, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano il Comparto come opere di urbanizzazione primaria; si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione dell'ENEL un locale per l'allestimento delle Cabine Elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto;

c) ad eseguire altresì a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria sotto la sorveglianza dei Servizi Tecnici del Comune di Castelfranco Emilia (Settori Pianificazione Economico – Territoriale e Lavori Pubblici - Patrimonio), cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità, in conformità a quanto disposto dal **Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione**;

Tutte le opere prescritte dovranno essere realizzate secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, che in sede di rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, potranno prescrivere, indipendentemente dalle descrizioni sommarie prima riportate, tutte le modalità di realizzazione delle opere a perfetta regola d'arte, in conformità al **Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione**.

E' fatto divieto di frazionare e trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione tra gli acquirenti dei lotti e/o alloggi.

Nel caso in cui non venga rispettata tale disposizione si applicherà una sanzione pari al costo delle opere da realizzarsi, aumentato del 50%. **Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo**, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati.

Tali opere, come previsto dal Capo A-V dell'Allegato alla L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., nonché dal "Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", saranno eseguite in conformità ai pareri degli Enti territoriali interessati, secondo le procedure definite dal "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.), e sono così specificate:

2.1) Strade e Parcheggi:

Strade, spazi di sosta e di parcheggio provvisti di adeguata segnaletica stradale come previsto dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione, percorsi pedonali ed eventuali ciclabili, sia fiancheggianti la sede stradale che collocati altrove, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde attrezzato alla viabilità e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

2.2) Fognature:

Le fognature dovranno essere realizzate con reti separate per le acque meteoriche e per quelle nere, in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio.

Gli allacciamenti ai lotti dovranno essere predisposti con idonee tubazioni, secondo le indicazioni tecniche dell'Ente gestore del servizio.

La rete fognaria dovrà essere collegata alla Pubblica Fognatura a cura e spese dei lottizzanti, concordando tale collegamento con l'Ufficio Tecnico Comunale, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.3) Rete idrica:

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio e comporterà la fornitura e posa in opera di idonee condotte, sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.4) Rete distribuzione del Gas Metano:

La rete di distribuzione del gas metano dovrà prevedere la realizzazione di un'apposita cabina di riduzione dal gas metano da media-pressione a bassa-pressione, alla quale collegarsi con fornitura e posa in opera di idonee condotte in acciaio rivestito. Tali interventi dovranno essere realizzati in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio e sotto le direttive e la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.5) Pubblica Illuminazione:

La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in base ad un progetto esecutivo redatto in conformità alle prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di pretendere l'armonizzazione con le caratteristiche dei corpi illuminanti già esistenti in zona, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.6) Rete di distribuzione dell'Energia elettrica:

Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, come pure le eventuali cabine di trasformazione, dovrà essere realizzato in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti con l'ENEL, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.7) Rete Telefonica:

Dovrà essere realizzata la predisposizione delle canalizzazioni e dei pozzetti, delle scatole di derivazione, contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti dai lottizzanti con la TELECOM ITALIA, quando i lavori sono previsti su aree da destinare a proprietà comunale ai sensi del precedente punto a), e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.8) Allacciamenti:

Si tratta degli allacciamenti alle preesistenti reti anche da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento.

A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente gestore del servizio, per una più corretta funzionalità gestionale dei servizi stessi.

I soggetti attuatori riconoscono all'Amministrazione Comunale la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti realizzate sulla base della presente convenzione, anche di edifici esistenti al di fuori del comparto; ciò per esigenze di servizio e di funzionalità dei servizi, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende o Enti di erogazione dei servizi;

2.9) Verde Attrezzato:

Il verde attrezzato e relative opere di arredo dovranno prevedere la preparazione del terreno, concimazione e lavorazione profonda nonché superficiale piantumazione, impianti di arredo secondo specifici progetti esecutivi, utilizzando essenze arboree autoctone che verranno concordate con il Settore per la Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici.

Art. 3 – Costo delle Opere Primarie da realizzare a scomputo

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria corrisponde ad € _____, pari al 100% della spesa presunta (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto

maggiorato del 10%, per la realizzazione delle opere in questione.

Si dà atto che l'importo risulta superiore o uguale/inferiore alla soglia comunitaria (€ 5.150.000,00) e che saranno seguite le procedure di affidamento dei lavori secondo le vigenti disposizioni in materia, nonché al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione.

Art. 4 – Modalità e Tempi di Esecuzione delle Opere Primarie

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro _____ anni dalla data di stipula della presente convenzione, compatibilmente con le previsioni del programma edilizio.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria dovranno risultare conformi al "Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione" e risulteranno definite dal "Progetto delle urbanizzazioni primarie", in base al quale verrà rilasciato il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione delle stesse.

La procedura per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme alle disposizioni contenute nel "Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", nonché al "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.).

Il soggetto attuatore a tal fine dichiara che verranno seguite in particolare le seguenti procedure e fasi:

- a) modalità di affidamento prescelte: _____
- b) nomina Responsabile unico del procedimento, per quanto attiene all'adempimento degli obblighi organizzativi rispetto allo svolgimento della gara;
- c) composizione della commissione giudicatrice della gara: _____
- d) obblighi di pubblicità: _____
- e) fasi operative in cui si articolerà la procedura di affidamento: _____

- f) operazioni di gara e di esplicitazione dell'aggiudicazione definitiva: _____

- g) pubblicazione dell'avvenuta aggiudicazione: _____
- h) le risorse derivanti dal ribasso d'asta verranno destinate a: _____
- i) comunicazioni obbligatorie all'osservatorio in ordine agli appalti, svolgendo il soggetto privato il ruolo di stazione appaltante: _____

- j) modalità di stipulazione del contratto: _____
- k) modalità di pagamento dei servizi e dei lavori porti a gara: _____

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie

richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi d'ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni dettate dalle strumentazioni urbanistica o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.

La proprietà si impegna pertanto a soddisfare le eventuali richieste del Comune in questo senso.

Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il rimborso della quota parte eccedente il 15% da parte di quest'ultimo.

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

a) 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, con la sorveglianza dei Servizi Tecnici Comunali;
- 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 sopracitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

b) opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% della SC/Snt realizzabile:

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- impianto di illuminazione pubblica e relativi pozzetti e allacciamenti;
- 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 prevedono su aree che saranno successivamente cedute al Comune).

Resta comunque piena facoltà al Comune di stabilire altre modalità di esecuzione di opere, qualora se ne dimostri la necessità stabilendole come prescrizioni nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La proprietà è tenuta 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 Ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli, in conformità al Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. I proprietari sono altresì tenuti a realizzare contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c) 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, completi della segnaletica stradale in conformità al Codice della Strada;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante; a tal fine il soggetto attuatore dovrà provvedere ad attivare il contratto di utenza, che sarà volturato, successivamente all'avvenuto collaudo tecnico, a favore dell'Amministrazione comunale o dell'Ente gestore del servizio;
- sistemazione della zona a verde, completa del corredo vegetazionale e delle opere di arredo.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le

precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria 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.

Art. 5- Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria è subordinato al versamento di una congrua garanzia, corrispondente al 100% della spesa presunta (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto maggiorato del 10%, pari a € _____, per la realizzazione delle opere in questione. La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, che verrà parzialmente svincolata proporzionalmente alle opere eseguite, in conformità alle indicazioni contenute nel "Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione".

Al pagamento dell'eventuale quota corrispondente alla conversione in denaro delle aree da cedere in conto oneri di urbanizzazione secondaria, come meglio specificato al successivo Art. 6.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei Titoli Abilitativi edilizi

Il rilascio dei Titoli Abilitativi è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al "progetto delle opere di urbanizzazioni primaria", che potrà avvenire anche per stralci funzionali e al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alle opere di urbanizzazione primaria.

Antecedentemente al rilascio o all'efficacia del primo titolo edilizio abilitativo, dovranno essere realizzate e controllate a cura del competente Settore LLPP-Patrimonio – le opere citate al precedente Art. 3, lettera a).

I titoli edilizi abilitativi che comportano la edificazione della quota eccedente il primo 20% della SU globalmente prevista potranno intervenire solo dopo la realizzazione delle opere di cui al precedente Art. 3, lettera b).

Il rilascio del Certificato di conformità edilizia e di abitabilità per ogni edificio sarà comunque subordinata all'esistenza ed al perfetto funzionamento della rete fognaria, dell'acquedotto e dell'energia elettrica in bt.

Inoltre devono essere realizzate tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi secondo le clausole stabilite al precedente Art. 3 del presente atto.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione Secondaria

Natura degli oneri.

La proprietà si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla cui formazione concorrono due distinte voci:

- cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- somma di denaro commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione stesse.

Ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'ammontare di tali oneri è rapportato agli importi stabiliti con delibera C.C. in base alle

tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione ed eventuali aggiornamenti, dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione al regime vigente al momento della richiesta dei singoli titoli edilizi abilitativi.

Per quanto concerne il contributo in denaro, la proprietà si impegna a versare gli oneri finanziari con le modalità previste dalle norme in vigore.

Per quanto concerne la quota di area, l'onere è costituito dalla cessione di mq. _____
Tale area, indicativamente identificata nell'allegata planimetria in scala _____, sarà meglio specificata dal tipo di frazionamento che dovrà intervenire all'atto del trasferimento della stessa in piena proprietà al Comune.

La proprietà provvederà a sua cura e spese al frazionamento di tale area, che sarà ceduta al Comune, restando inteso che ogni onere per il trasferimento al Comune della stessa è a carico della proprietà.

(oppure)

Trattandosi di intervento in zona urbanizzata è consentita la conversione di tutto o parte dell'area da cedere, in onere finanziario, calcolato sulla base dei valori unitari di esproprio o dalle Leggi vigenti secondo i conteggi controfirmati agli atti. Tale somma dovrà risultare versata contestualmente al rilascio del Permesso di costruire per le urbanizzazioni primarie.

Art. 8 – Controllo in corso d'opera, Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria

Le procedure di controllo, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dal **Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**, a cui si fa espresso richiamo e riferimento. In ogni caso si riconosce la prevalenza delle disposizioni in esso contenute.

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica finale delle opere diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spesa del soggetto attuatore mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

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.

Le opere di urbanizzazione potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili al solo fine di poter inoltrare la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o edifici.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra,

alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesti dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ed opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui al precedente comma sono quantificati presuntivamente nell'elaborato di preventivo di spesa sotto la voce collaudo.

La proprietà si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione Gas Acqua – III. Pubblica) ed a fornire la dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo, nonché tutti i disegni esecutivi che saranno richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale; tali impianti passeranno in carico al Comune di Castelfranco Emilia, dopo l'esito favorevole del collaudo. Per quanto attiene gli immobili (aree cabine di trasformazione o di decompressione ecc.), questi potranno essere assunti in carico dal Comune solo a seguito del Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

A lavori eseguiti e dietro richiesta dei proprietari il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico, se riconosciute di interesse pubblico, le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, eventuali quote di verde di urbanizzazione primaria, e, se non precedentemente acquisite, la rete idrica, il gasdotto, la rete di illuminazione pubblica, le eventuali quote di verde attrezzato – ove ciò sia previsto dalla presente convenzione – come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;
- che sia già stato ultimato almeno l'80% dell'edificato previsto sull'intero comparto, con possibilità di anticipare l'acquisizione degli impianti.
- che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le priorità comunali.

Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque non più tardi dei _____ anni previsti. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesta l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente articolo 3, ultimo comma, della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà o dei suoi successori od aventi causa.

Art. 9 – Patti generali e clausole particolari

8.1) Patti generali:

a) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune;

b) la presente convenzione ha una validità di anni _____ a partire dalla data della stipula della stessa;

c) il proprietario si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di P.U.A.

In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, il proprietario verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

8.2) Clausole particolari:

a) La proprietà e i suoi aventi causa, si rende disponibile a farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree verdi del Comparto, fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale;

b) la proprietà si impegna inoltre _____

Art. 10 – Sanzioni

Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di Urbanizzazione Primaria U1, trascorsi i sei mesi concessi per la loro regolarizzazione, si procederà a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggiore spesa.

LA PROPRIETA'

Per l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Allegati:

- 1) Planimetria con evidenziate in giallo le aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune ("Allegato A");
- 2) copia del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- 3) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, verificato ed approvato dal Settore LLPP – Patrimonio comunale.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

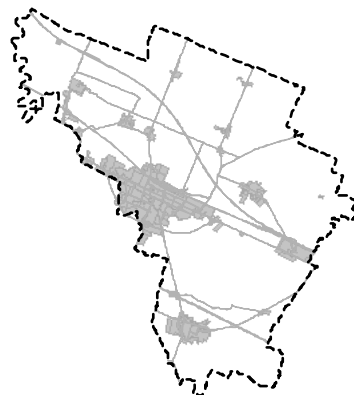
COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

SCHEMA TIPO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

CONCERNENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E LA CESSIONE DELLE RELATIVE AREE

Allegato C

al Regolamento Comunale per la realizzazione
delle Opere di Urbanizzazione a scomputo



Progetto:
Settore Pianificazione Economico Territoriale
Settore Lavori Pubblici



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CONCERNENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E

LA CESSIONE DELLE RELATIVE AREE

(ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n° 380/2001 e dell'art. 30 della L.R. n° 31/2002)

L'anno _____, addì _____ del mese di _____,

PREMESSO

- che il sottoscritto _____, in qualità di Legale Rappresentante/Proprietario _____ ha nella propria disponibilità i terreni evidenziati in giallo nel frazionamento allegato al presente atto unilaterale d'obbligo (Allegato _A"), distinti in Catasto al Foglio ____mappale/i _____;
- che tale area risulta destinata, dal PSC vigente, a _____;
- che sulla base dei valori di monetizzazione delle aree di U2, fissati dall'Amministrazione Comunale in € ____/mq., l'area da cedere risulta avere un valore di € _____;
- che l'Impresa____. ha richiesto un Permesso di costruire/presentato DIA in data ____.
Prot._____ per la costruzione _____, facente parte di _____, da realizzare sul lotto n..... della Lottizzazione/Comparto..... di iniziativa privata/pubblica denominata.....,su terreno distinto in Catasto la Foglio _____ Mappale/i _____;
- che per il rilascio del Permesso di costruire /(efficacia DIA) sopracitato, il Legale Rappresentante/Proprietario _____ è tenuto a pagare, a titolo di Oneri di U1 la somma di € _____. come risulta dalle tabelle per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione allegate alla Pratica Edilizia suddetta;
- che, in accordo con l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Emilia, il Legale Rappresentante/Proprietario _____ è disposto, a titolo di scomputo parziale/totale degli oneri di urbanizzazione dovuti, a:

- cedere al Comune di Castelfranco Emilia le aree evidenziate in giallo nel frazionamento sopracitato (Allegato _A")
- realizzare, secondo le procedure e le disposizioni per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione stabilite dal "Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", nonché al "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.), le opere di urbanizzazione mancanti , e più precisamente:

- che, trattandosi di 1° Stralcio funzionale per la realizzazione di, l'Impresa, rappresentata dal Sig, è disponibile ad effettuare, per il momento, uno scomputo parziale sulla base del progetto attualmente presentato ed assunto al prot..... del Comune di Castelfranco Emilia e cioè a scomputare dal valore complessivo dell'area da cedere ammontante a € e dovuti a titolo di oneri di U1 e a stabilire che la restante differenza di €..... verrà scomputata negli stralci successivi, a seguito di presentazione di ulteriori progetti, fino al raggiungimento del valore totale dell'area da cedere corrispondente a complessivi €

- che fa parte integrante e sostanziale del presente atto la seguente documentazione:

1) copia del frazionamento con evidenziate in giallo le aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune ("Allegato A");

2) copia del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare;

3) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, verificato ed approvato dal Settore LLPP – Patrimonio comunale;

4) polizza fideiussoria corrispondente al 100% della spesa presunta di cui al punto 3 precedente, comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva e l'IVA, e del valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto maggiorato del 10%, pari a € _____, per la realizzazione delle opere in questione. La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, che verrà parzialmente svincolata proporzionalmente alle opere eseguite, in conformità alle indicazioni contenute nel "Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni";

- che il soggetto attuatore/i dichiara/no di essere a conoscenza, osservandolo, del vigente **Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione** e il **Disciplinare Tecnico** ad esso allegato;

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto _____, nato a _____ ed ivi residente in _____, in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa/proprietario _____, in nome e per conto di eventuali aventi causa, stipula con il presente atto unilaterale d'obbligo, i seguenti impegni:

Art. 1 Oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo

L'atto unilaterale d'obbligo ha per oggetto la:

- cessione al Comune di Castelfranco Emilia delle aree di urbanizzazione distinte in Catasto al foglio ____..mappale/i _____ ed evidenziate in giallo nel frazionamento approvato in data _____ Prot. n. _____ ("Allegato A");
 - realizzazione, secondo le procedure e le disposizioni per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione stabilite dal "Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", nonché al "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.), delle opere di urbanizzazione mancanti , e più precisamente:
- _____.

Art. 2 Rapporti con il Comune di Castelfranco Emilia

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Castelfranco Emilia, relativi al presente atto unilaterale d'obbligo, essi saranno svolti dai rappresentanti legali.

Art. 3 Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

(nell'ipotesi di sola cessione senza opere)

L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere, in qualsiasi momento lo ritenesse opportuno, che il presente atto unilaterale d'obbligo venga convertito in Atto Pubblico per la cessione delle seguenti aree che il cedente sig. _____ in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa _____, garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Le spese dell'eventuale atto di cessione e sue conseguenti sono a carico dell'Impresa _____ o degli acquirenti degli immobili in oggetto.

L'area oggetto di cessione ammonta a complessivi mq _____. e viene ceduta nello stato in cui si trova.

Il Comune di Castelfranco Emilia, dichiara di accettare, come accetta, la cessione delle suddette aree.

Tutte le dette aree, indicate nel frazionamento allegato, saranno consegnate al Comune di Castelfranco Emilia, appena ne verrà fatta richiesta. Le spese di picchettazione saranno a carico dell'Impresa _____ o chi per essa.

In sede di eventuale stipulazione notarile degli atti relativi alla cessione delle aree e del presente Atto unilaterale, le stesse potranno assumere modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo.

Art. 3 bis – Obbligazioni dei proprietari in ordine alle opere di urbanizzazione primaria (nell'ipotesi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree)

Ai sensi dell'art. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000, e successive modificazioni e integrazioni, i soggetti attuatori delle opere si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria oggetto del presente Atto unilaterale, da stipularsi con atto pubblico a parte a richiesta del Comune di Castelfranco Emilia. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nell'allegata planimetria e saranno meglio specificate nel "Progetto delle

Urbanizzazioni Primarie”. Tale planimetria si allega al presente atto sotto la lettera “A” per farne parte integrante.

b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, dei gasdotti, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano l'area oggetto di intervento per opere di urbanizzazione primaria;

c) ad eseguire altresì a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria sotto la sorveglianza dei Servizi Tecnici del Comune di Castelfranco Emilia (Settori Pianificazione Economico – Territoriale e Lavori Pubblici - Patrimonio), cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità, in conformità a quanto disposto dal Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione;

Tutte le opere prescritte dovranno essere realizzate secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, che in sede di rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, potranno prescrivere, indipendentemente dalle descrizioni sommarie prima riportate, tutte le modalità di realizzazione delle opere a perfetta regola d'arte, in conformità al Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione.

E' fatto divieto di frazionare e trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione tra gli acquirenti futuri.

Nel caso in cui non venga rispettata tale disposizione si applicherà una sanzione pari al costo delle opere da realizzarsi, aumentato del 50%. **Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo**, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati.

Tali opere, come previsto dal Capo A-V dell'Allegato alla L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., nonché dal “Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione”, saranno eseguite in conformità ai pareri degli Enti territoriali interessati, secondo le procedure definite dal “Codice Appalti” (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.), e sono così specificate:

Art. 3 ter – Costo delle Opere Primarie da realizzare a scomputo

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria corrisponde ad € _____, pari al 100% della spesa presunta (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto maggiorato del 10%, per la realizzazione delle opere in questione.

Si dà atto che l'importo risulta superiore o uguale/inferiore alla soglia comunitaria (€ 5.150.000,00) e che saranno seguite le procedure di affidamento dei lavori secondo le vigenti disposizioni in materia, nonché al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione.

Art. 3 quater– Modalità e Tempi di Esecuzione delle Opere Primarie

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro _____ anni dalla data di sottoscrizione del presente Atto unilaterale d'obbligo, compatibilmente con le previsioni del programma edilizio.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria dovranno risultare conformi al “Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la

realizzazione delle Opere di urbanizzazione” e risulteranno definite dal “Progetto delle urbanizzazioni primarie”, in base al quale verrà rilasciato il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione delle stesse.

La procedura per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme alle disposizioni contenute nel “Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione”, nonché al “Codice Appalti” (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.).

Il soggetto attuatore a tal fine dichiara che verranno seguite in particolare le seguenti procedure e fasi:

- a) modalità di affidamento prescelte: _____
- b) nomina Responsabile unico del procedimento, per quanto attiene all'adempimento degli obblighi organizzativi rispetto allo svolgimento della gara;
- c) composizione della commissione giudicatrice della gara: _____
- d) obblighi di pubblicità: _____
- e) fasi operative in cui si articolerà la procedura di affidamento: _____

- f) operazioni di gara e di esplicitazione dell'aggiudicazione definitiva: _____

- g) pubblicazione dell'avvenuta aggiudicazione: _____
- h) le risorse derivanti dal ribasso d'asta verranno destinate a: _____
- i) comunicazioni obbligatorie all'osservatorio in ordine agli appalti, svolgendo il soggetto privato il ruolo di stazione appaltante: _____

- j) modalità di stipulazione del contratto: _____
- k) modalità di pagamento dei servizi e dei lavori porti a gara: _____

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi d'ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni dettate dalle strumentazione urbanistica o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.

La proprietà si impegna pertanto a soddisfare le eventuali richieste del Comune in questo senso.

Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il rimborso della quota parte eccedente il 15% da parte di quest'ultimo.

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

- a) 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, con la sorveglianza dei Servizi Tecnici Comunali;

- 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;

b) opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% della SC/Snt realizzabile:

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- impianto di illuminazione pubblica e relativi pozzetti e allacciamenti;
- 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 prevedono su aree che saranno successivamente cedute al Comune).

Resta comunque piena facoltà al Comune di stabilire altre modalità di esecuzione di opere, qualora se ne dimostri la necessità stabilendole come prescrizioni nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La proprietà è tenuta 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 Ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli, in conformità al Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. I proprietari sono altresì tenuti a realizzare contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c) 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, completi della segnaletica stradale in conformità al Codice della Strada;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante; a tal fine il soggetto attuatore dovrà provvedere ad attivare il contratto di utenza, che sarà volturato, successivamente all'avvenuto collaudo tecnico, a favore dell'Amministrazione comunale o dell'Ente gestore del servizio;
- sistemazione della zona a verde, completa del corredo vegetazionale e delle opere di arredo.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria 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.

Art. 4 - Tempi di Cessione delle aree per urbanizzazioni

(nell'ipotesi di sola cessione senza opere)

La cessione delle aree dovrà avvenire entro 1 (un) anno dalla stipula del presente atto unilaterale d'obbligo.

Art. 4 bis – Controllo in corso d'opera, Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria

(nell'ipotesi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree)

Le procedure di controllo, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dal **Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**, a cui si fa espresso richiamo e riferimento. In ogni caso si riconosce la prevalenza delle disposizioni in esso contenute.

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica finale delle opere diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spesa del soggetto attuatore mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

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.

Le opere di urbanizzazione potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili al solo fine di poter inoltrare la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o edifici.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesti dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ed opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui al precedente comma sono quantificati presuntivamente nell'elaborato di preventivo di spesa sotto la voce collaudo.

La proprietà si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione Gas Acqua – III. Pubblica) ed a fornire la dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo, nonché tutti i disegni esecutivi che saranno richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale; tali impianti passeranno incarico al Comune di Castelfranco Emilia, dopo l'esito favorevole del collaudo. Per quanto attiene gli immobili (aree cabine di trasformazione o di decompressione ecc.), questi potranno essere assunti in carico dal Comune solo a seguito del Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

A lavori eseguiti e dietro richiesta dei proprietari il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico, se riconosciute di interesse pubblico, le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, eventuali quote di verde di urbanizzazione primaria, e, se non precedentemente acquisite, la rete idrica, il gasdotto, la rete di illuminazione pubblica, le eventuali quote di verde attrezzato – ove ciò sia previsto dalla presente convenzione – come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;
- che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le priorità comunali.

Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione dell'intervento edificatorio previsto e comunque non più tardi dei _____ anni previsti. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesta l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente articolo 3, ultimo comma, della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà o dei suoi successori od aventi causa.

Art. 5 Clausola Compromissoria

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione del presente Atto Unilaterale d'obbligo, saranno deferite, ai sensi degli artt. 806 e seguenti cod. proc. civ, al giudizio di un Collegio arbitrale composto da un magistrato con funzione di Presidente nominato dal Presidente del Tribunale di Modena e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Castelfranco Emilia e dal comparente.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha la facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni di legge.

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha la facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine entro trenta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà soggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del cod. proc. civ.

Art. 6 Garanzie, Inadempienze e Sanzioni

A garanzia delle opere di urbanizzazione previste dal presente Atto unilaterale d'obbligo, il soggetto attuatore dovrà prestare idonea garanzia fidejussoria corrispondente al 100% della spesa presunta, come risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, verificato ed approvato dal Settore LLPP – Patrimonio comunale, comprensiva

delle spese tecniche per la progettazione esecutiva e l'IVA, e del valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto maggiorato del 10%, pari a € _____, per la realizzazione delle opere in questione.

La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, che verrà parzialmente svincolata proporzionalmente alle opere eseguite, in conformità alle indicazioni contenute nel "Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni

In caso di inadempienza da parte dei componenti ad una qualsiasi delle clausole del presente Atto Unilaterale d'obbligo afferenti la cessione delle aree in oggetto, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio degli ulteriori titoli edilizi abilitativi nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonchè, procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni venti.

Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai componenti per effetto dell'Atto unilaterale d'obbligo, ivi compreso l'esonero dai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il collegio arbitrale di cui al precedente art. 5 e potrà proporre domanda davanti al giudice competente a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 7 - Durata dell' Atto unilaterale d'obbligo

Il presente Atto unilaterale d'obbligo scadrà al termine di **10 anni decorrenti dalla data di esecutività del medesimo**, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza dell'Atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui questo non fosse prorogato o rinnovato, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato al presente Atto unilaterale d'obbligo fino a quando l'amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un Piano particolareggiato ad altro strumento esecutivo.

Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.S.C. comporteranno la decadenza del presente Atto unilaterale d'obbligo, senza che i componenti o loro successori o aventi causa, possano avanzare pretese di sorta a titolo di un indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare il presente Atto unilaterale d'obbligo o di stipularne uno nuovo secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona.

Art. 8 - Trascrizione dell' Atto unilaterale d'obbligo

Il presente Atto unilaterale d'obbligo sarà trascritto integralmente in tutti i suoi 9 articoli nel caso in cui l'Amm.ne Comunale chiedesse che il presente atto unilaterale d'obbligo fosse convertito in Atto Pubblico.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del proprietario che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione, sono a carico dei proprietari.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute, saranno a carico dei proprietari.

Art. 9 – Prescrizioni particolari

Il/I soggetto/i attuatore/i si obbliga/no fin d'ora a farsi carico de:

a) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune;

b) a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di intervento edilizio;

c) della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree verdi di urbanizzazione, fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale;

d) _____

Data

Firma



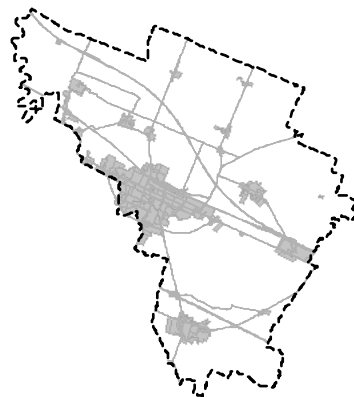
REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

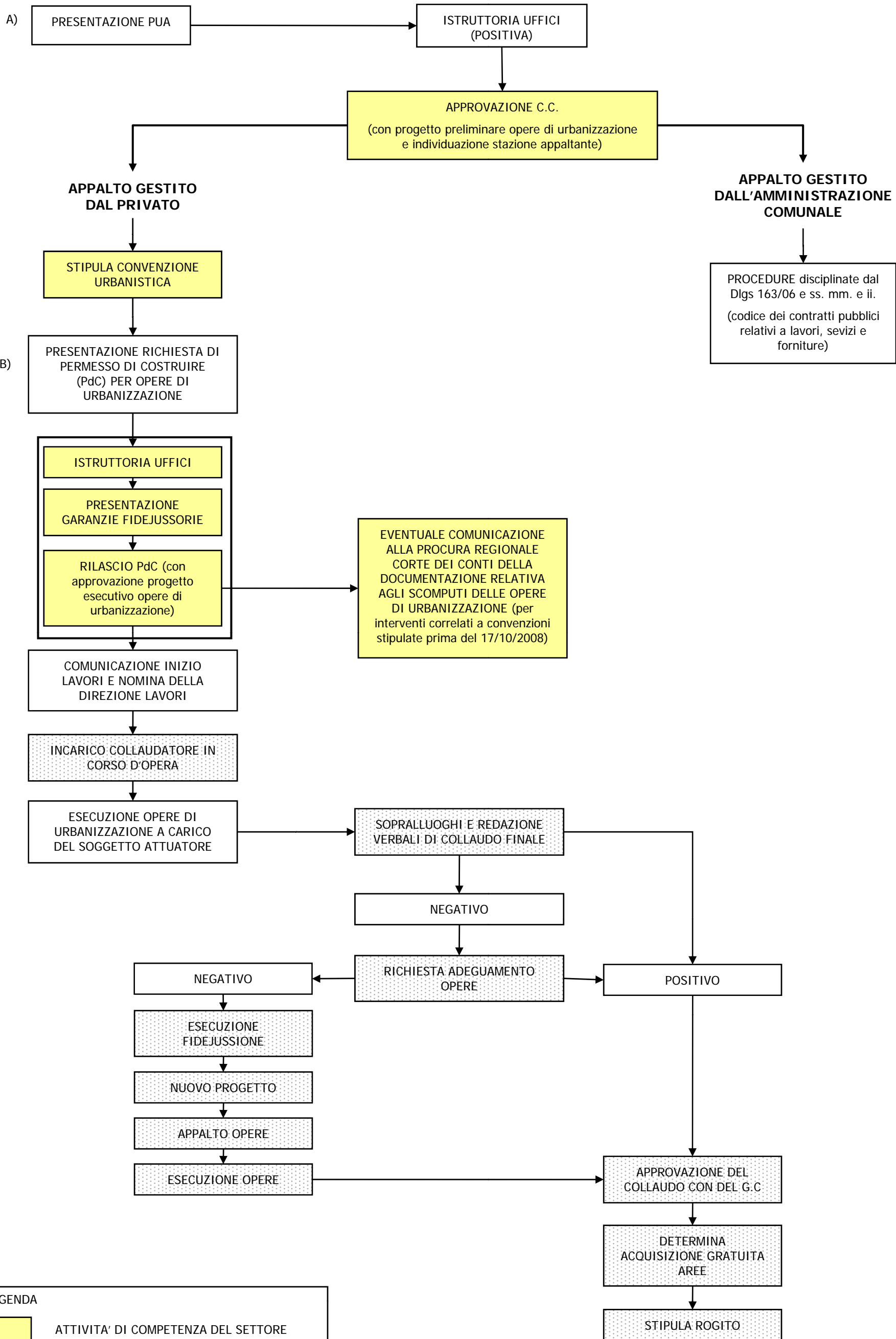
SCHEMA PROCEDURALE

Allegato D

al Regolamento Comunale per la realizzazione
delle Opere di Urbanizzazione a scapito



Progetto:
Settore Pianificazione Economico Territoriale
Settore Lavori Pubblici



LEGENDA

- ATTIVITA' DI COMPETENZA DEL SETTORE PIANIFICAZIONE ECONOMICO TERRITORIALE
- ATTIVITA' DI COMPETENZA DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI