

**REGOLAMENTO PER LA
ESECUZIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE DA
REALIZZARSI A SCOMPUTO
DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE**

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 26 febbraio 2014.

REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Indice

Art. 1 -	Finalità e ambito di applicazione
Art. 2 -	Definizioni
Art. 3 -	Concorso nella urbanizzazione delle aree
Art. 4 -	Garanzie
Art. 5 -	Convenzione urbanistica
Art. 6 -	Condizioni e modalità per il rilascio del Permesso di Costruire
Art. 7 -	Responsabili comunali
Art. 8 -	Progettazione delle Opere di Urbanizzazione
Art. 9 -	Attività tecniche inerenti le opere di urbanizzazione eseguite dai tecnici comunali
Art. 10 -	Obblighi in capo all'attuatore in qualità di stazione appaltante
Art. 11 -	Affidamento dei lavori
Art. 12 -	<i>Modalità e tempi di esecuzione delle opere</i>
Art. 13 -	<i>Collaudo, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree</i>
Art. 14 -	<i>Sanzioni</i>
Art. 15 -	<i>Norma di rinvio</i>
Art. 16 -	<i>Entrata in vigore</i>
Allegato A - <i>Affidamento: modalità operative</i>	

Art. 1 - Normativa e finalità

La finalità del presente Regolamento è quella di disciplinare il processo realizzazione delle OOUU a scomputo previste nella pianificazione attuativa, comunemente denominata (PL; PR; PIP; PII, ecc).

Tale regolamento regola: competenze delle parti coinvolte, fasi progettuali, fasi realizzative, fasi di collaudazione e garanzie, processi amministrativi ed obbligazioni delle parti (AC e privati).

Secondo i principi di complementarietà il presente Regolamento è redatto in osservanza e conseguenza delle principali normative di riferimento del settore quali:

- DPR 380/2001
- D.Lgs. 163/2006 e succ. mm.ii
- D.L. 201 del 06.12.2011

Art. 2 – Definizioni

A) RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Al fine di chiarire le successive figure professionali responsabili si elencano di seguito le sigle per ciascun soggetto coinvolto:

RUP (pubblico) Responsabile Unico del Procedimento
(Dirigente Area pianificazione o tecnico comunale qualificato e da esso delegato. Comprende la responsabilità, così come definita dalle normative di settore, sia del procedimento urbanistico che di quello relativo alle opere di urbanizzazione e pubbliche presenti nel Piano Attuativo)

RUPP (privato): Responsabile Unico del Procedimento per le opere di urbanizzazione
(professionista qualificato nominato dal soggetto attuatore);

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per “infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti” (opere di urbanizzazione primaria), si intendono gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili 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 sopraccitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell’esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

2. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora siano funzionali alla trasformazione urbanistica e/o complementari alla riqualificazione dell’ambito di intervento.

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

Le sopra citate definizioni delle opere di urbanizzazione primaria non sono esaustive al fine di ricomprendere tutte le opere primarie per la urbanizzazione di un’area.

Il soggetto attuatore di un piano assistito da convenzione urbanistica è tenuto alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all’urbanizzazione dell’area ai fini del successivo rilascio dei permessi.

C) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

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

Art. 3 - Concorso nella urbanizzazione delle aree

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione comunale possono concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento ed alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione di dette dotazioni e con la realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, il tutto nei tempi e termini convenzionalmente stabiliti.

2. Dette opere sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e sono realizzate dai soggetti attuatori a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all’art. 16 del d.P.R. 380/2001, relativamente agli oneri di urbanizzazione ed eventualmente, e/o in sostituzione di quota parte del “credito economico” previsto dal PGT e/o nell’ambito degli accordi convenzionali; il tutto nei termini di realizzazione stabiliti dalla convenzione attuativa e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite nelle convenzioni e negli atti unilaterali d’obbligo.

3. Le opere di urbanizzazione convenzionate devono essere realizzate entro i termini stabiliti nel Piano Attuativo e dalle normative specifiche e comunque le convenzioni attuative non possono prevedere termini di conclusione superiori alla conclusione delle opere private. In caso di interventi di particolare complessità e durata la Convenzione può prevedere un cronoprogramma strutturato su tempistiche realizzative specifiche per le varie Opere di Urbanizzazione, salvaguardando il principio di “lotto urbanizzato” nella definizione del Cronoprogramma relazionandolo ai tempi realizzativi dei lotti individuati nel Piano Attuativo.

4. Tutte le dotazioni territoriali necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio. Sono fatti salvi eventuali ulteriori meccanismi di scomputo e di riconoscimento dei costi previsti in normative specifiche o nel PGT o in specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale. L'eventuale scelta di riconoscimento di tali ulteriori scomputazioni è di esclusiva competenza del Comune e va indicata nella convenzione attuativa.

5. Nel caso in cui il soggetto attuatore di intervento diretto realizzi alcune delle opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento, verranno applicati gli oneri dovuti a conguaglio.

6. Le opere di urbanizzazione secondaria, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi, possono essere realizzate a spese del soggetto attuatore attraverso apposita convenzione, con scomputo del contributo concessorio relativo ai corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora l'importo delle opere da realizzare superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo scomputo opera fino a concorrenza dell'intero onere dovuto. Sono fatti salvi eventuali ulteriori meccanismi di scomputo e di riconoscimento dei costi previsti in normative specifiche o nel PGT o in specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale. L'eventuale scelta di riconoscimento di tali ulteriori scomputazioni è di esclusiva competenza del Comune e va indicata nella convenzione attuativa.

7. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è determinato in relazione alla base d'asta quantificata economicamente in base al computo metrico estimativo, del progetto definitivo/esecutivo, delle opere di urbanizzazione ritenuto congruo dai competenti uffici comunali.

8. Qualora dalla contabilità di fine lavori risultasse un importo effettivamente speso dall'attuatore inferiore a quello determinato al precedente punto 7 e qualora detto importo fosse inferiore alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, di cui al comma 2 dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001, la differenza tra l'importo definito al punto 7 e quello effettivamente speso dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale o sotto forma di conguaglio economico o sotto forma di opere complementari ed integrative. È di esclusiva valutazione del Comune quale forma preferire.

9. Di norma l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai soggetti attuatori secondo modalità e procedure previste dalle normative relative alla realizzazione delle opere pubbliche, per le varie categorie d'importo, in vigore al momento della stipula della Convenzione, o dell'atto unilaterale d'obbligo,

10. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti o effettuare una procedura negoziata, ciò dovrà risultare da atto convenzionale espresso; in tal caso i lavori saranno eseguiti dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.

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

Art. 4 - Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, la convenzione o l'atto d'obbligo sono corredati da apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) per un importo generalmente pari al valore delle opere indicato nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, maggiorato del 20%.

2. Nell'importo complessivo indicato al punto 1 sono compresi, indicativamente, il costo delle opere e relativa Iva, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo, operazioni catastali e relative Iva, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del PA. La maggiorazione del 20% è commisurata e in relazione alle obbligazioni di cui al comma 4.

3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrato, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1.

4. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957

codice civile.

5. E' consentito, inoltre, richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.

6. La definizione dell'importo della garanzia indicato al punto 1 può essere diversamente definito, in sede convenzionale o di atto unilaterale d'obbligo, qualora gli Uffici tecnici competenti ritengano vi siano elementi tali da richiederlo. In tal caso l'importo non può comunque essere inferiore a quello indicato al punto 1 e dovrà essere specificato il motivo e i metodi di calcolo che hanno portato ad una diversa quantificazione. Anche in tale casistica varranno le prescrizioni dei punti 3,4, e 5 del presente articolo

Art. 5 - Convenzione urbanistica

1. L'Operatore si impegna ad eseguire, per conto del Comune, le opere di urbanizzazione. L'impegno sarà assunto mediante stipula di una convenzione urbanistica, da redigersi a cura del soggetto attuatore, in conformità allo schema-tipo normalmente utilizzato dal Comune e allegata al PA o al PC.

2. L'approvazione del PA dovrà contenere, tra i suoi documenti, il progetto preliminare o definitivo, su valutazione del RUP, debitamente verificato e validato, corredato dai pareri degli enti preposti o da eventuale parere conclusivo della conferenza dei servizi, convocata dal RUP ai sensi della l. 241/1990, nella quale sono stati invitati tutti gli enti preposti ad esprimere un parere sul progetto delle opere di urbanizzazione.

3. nel caso di progetto definitivo approvato con il PA, il progetto esecutivo verrà redatto a fini del rilascio del permesso a costruire e dovrà essere perfettamente coerente con il progetto definitivo approvato in sede di PA. Nel caso di convenzione non legata a PA ma come presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire il progetto allegato alla convenzione dovrà essere quello definitivo e quindi sarà di livello esecutivo quello da allegare al PC.

4. alla firma della convenzione attuativa il soggetto attuatore dovrà versare al Comune una somma pari a quanto stabilito da normative e regolamenti in merito all'incentivo relativo alla prestazioni professionali interne (svolte nell'ambito della redazione del PA e dei suoi documenti ed allegati riferiti alle Opere pubbliche previste) e comunicate al privato ad inizio procedura approvativa secondo le regole procedurali e comunicative stabilite dal Comune.

5. Il Dirigente provvederà ad emettere proprio atto per la liquidazione degli incentivi secondo le regole di liquidazione in vigore.

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

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

8. I soggetti attuatori proponenti l'intervento, sono tenuti a stipulare con il Comune la convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro i termini convenzionali del PA.

9. Decorso il termine di cui sopra (di un anno dall'approvazione del PA), in assenza della stipula della convenzione urbanistica i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:

a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PA in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;

b) sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.

10. Il soggetto attuatore deputato a svolgere le procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere un referente unico.

11. Nel caso di più soggetti attuatori, le funzioni di stazione appaltante sono espletate dal soggetto all'uopo dagli stessi designato prima della stipula della convenzione.

12. 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.

13. L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo comunale ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'ente comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto attuatore dal momento della sua registrazione al protocollo generale comunale. L'amministrazione comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo dovrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.

**Art. 6 - Condizioni e modalità per il rilascio
del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica degli adempimenti disciplinati in base al Codice dei contratti, ed in ogni caso:

alla stipula della convenzione o • all'accettazione da parte del Comune dell'atto unilaterale d'obbligo;
alla prestazione della garanzia fideiussoria, • come da art. 4 del presente regolamento;
al perfezionamento della verifica e • validazione del progetto da parte del RUP di cui all'articolo 7.

2. Nei casi in cui il Permesso di Costruire risultasse già intrinsecamente rilasciato a seguito di atti amministrativi di approvazione delle Opere di Urbanizzazione previste in PA, la sua efficacia, e quindi la possibilità di presentare l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione, sarà subordinata a:

alla stipula della • convenzione attuativa;
alla prestazione contestuale • alla stipula della convenzione della garanzia fideiussoria, come da art. 4 del presente regolamento;
al perfezionamento della • verifica e validazione del progetto da parte del RUP di cui all'articolo 7.

Art. 7- Responsabili comunali

1. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite all'Area Pianificazione del territorio e SIT nelle sue articolazioni settoriali.

Il Dirigente dell'Area Pianificazione del territorio e SIT ricopre il ruolo di RUP comprendendo in ciò la responsabilità di tutto il procedimento urbanistico e delle sue sotto parti, tra cui quindi anche la responsabilità del ciclo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e pubbliche previste in PA o Pc convenzionati. Il RUP può avvalersi, per lo svolgimento delle attività a lui assegnate, della collaborazione di personale preposto.

2. Il RUP, per quanto concerne le opere di urbanizzazione e pubbliche, è il responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire delle stesse e della conformità dello stesso; tiene monitorata la fase attuativa dell'intero PA rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

convoca le conferenze dei servizi ai sensi • della legge n. 241/1990 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta per il rilascio del permesso di costruire;

acquisisce la validazione del progetto • definitivo e del progetto esecutivo, svolge l'attività istruttoria e propone il rilascio del permesso di costruire al soggetto attuatore;

provvede alla trasmissione all'Autorità per • la vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori per opere di importo superiore alla soglia comunitaria;

è il referente per gli aspetti complessivi e • la disciplina attuativa del PA, valuta le criticità attuative durante i lavori, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti.

svolge, attraverso collaboratori preposti, • funzioni endoprocedimentali del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti la validazione del progetto esecutivo, la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei contratti in materia di opere pubbliche;

valida, attraverso collaboratori preposti, il • progetto esecutivo e sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione;

convoca le conferenze dei servizi ai sensi • della legge n. 241/1990 finalizzate all'acquisizione dei pareri per l'approvazione del progetto definitivo ed è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei contratti (validazione);

coordina, acquisisce e mette a sistema i • pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti sulle opere pubbliche, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi;

si avvale dell'ufficio Contratti e Segreteria • per quanto di competenza dello stesso, in particolare per corrispondere ai principi di informazione, monitoraggio e controllo sulle procedure di affidamento;

tiene i contatti con i professionisti • incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;

ha il compito della vigilanza sui lavori, • della scelta del collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, rilascia il nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;

evidenzia, durante l'esecuzione dei lavori, • eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere. Sospende i lavori in caso di difformità o

varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione.

svincola le fidejussioni prestate a garanzia • del corretto adempimento degli obblighi realizzativi;

Nel caso lo ritenga opportuno:

predisporre documento • preliminare di indirizzo e comunica la costituzione di eventuale Tavolo Tecnico di Lavoro congiunto tra Operatore e tecnici dell'Amministrazione Comunale;

invia all'Operatore la • comunicazione inerente il documento preliminare di indirizzi al fine della presentazione del PA;

avvia, con gli altri uffici • dell'Area il Tavolo di Lavoro;

predisporre, con gli altri • uffici dell'Area, il Documento/Progettazione Preliminare/documentazione idonea alla presentazione del PA;

Art. 8 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Il livello di progettazione delle varie opere di urbanizzazione previste in un PA sarà definito di volta in volta in relazione a fattori valutativi, di complessità e di attuazione temporale delle stesse.
Il livello minimo di progetti delle OOUU da allegare al PA non potrà mai essere inferiore al quello del Progetto preliminare e nei casi in cui il Piano Economico Finanziario risulti elemento chiave per la negoziazione degli interessi pubblici la progettazione dovrà spingersi per più opere possibili al livello di progetto definitivo. I livelli di progettazione richiesti dovranno avere le forme e i contenuti definiti dagli Allegati al Codice dei contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.
2. Il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione collegate PA deve essere redatto per i livelli mancanti e fino al livello di progetto esecutivo, i livelli di progettazione richiesti dovranno avere le forme e i contenuti definiti dagli Allegati al Codice dei contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.
3. Il progetto esecutivo è redatto in conformità:
al Disciplinare Prestazionale approvato dall'Ente; •
al Regolamento urbanistico • edilizio (RE) e suoi complementi;
ai capitolati speciali • d'appalto del comune e delle aziende titolari della gestione de pubblici servizi;
al progetto definitivo, • qualora già presente, approvato quale elaborato del PA oppure al progetto definitivo presentato in sede di PC;
alle prescrizioni che • saranno indicate dal RUP in sede di validazione del progetto di che trattasi alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste dagli artt. 33, 34, 35 dell'allegato XXI al Codice dei contratti.
5. È ammessa, ai fini dell'approvazione del PA, la progettazione a livello preliminare, come definito dall'allegato XXI al Codice dei contratti, quando la complessità delle opere, o la necessità di acquisire pareri o nulla osta da parte di altri enti, lo renda necessario. In tal caso il progetto deve essere corredato da una dettagliata relazione idonea a definire le caratteristiche tecniche e quantitative dei materiali e delle opere da realizzare e nella convenzione attuativa deve essere previsto l'impegno del contraente a realizzare il successivo progetto definitivo assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare.
6. Al momento della approvazione del PUA e relativo schema di convenzione urbanistica dovranno essere espressamente individuati i criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio (es.: lotti attuativi funzionalmente autonomi; opere di urbanizzazione primaria a carico di un solo soggetto attuatore, eccetera).
7. Il computo metrico estimativo deve essere predisposto mediante l'applicazione del prezzario normalmente in uso presso il Comune di Vimercate.
8. Al fine di determinare l'importo complessivo scomputabile, l'importo dei lavori è calcolato al netto di spese tecniche ed Iva. Le spese di progettazione e del procedimento di gara sono a totale carico della stazione appaltante e quindi non sono scomputate dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 9 Attività tecniche inerenti le opere di urbanizzazione eseguite dai tecnici comunali

L'Operatore ha l'obbligo di richiedere preventivamente all'AC quali attività tecniche relative alle opere di urbanizzazione previste nel PA o nel PC convenzionato ha intenzione di svolgere direttamente, e a che livello, attraverso proprie strutture tecniche.

La richiesta dovrà essere fatta preventivamente alla presentazione dell'istanza di approvazione del PA o del PC convenzionato secondo modalità e procedure disposte dall' AC per lo sviluppo e la successiva approvazione dei PA e dei PC convenzionati. L'AC comunicherà formalmente la risposta sempre nei termini e nei modi previsti dalla procedura in vigore. Le attività di Progettazione, Direzione Lavori, contabilità, Collaudo, ecc saranno corrisposte direttamente dall' AC ai dipendenti incaricati secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale per gli Incentivi. IL soggetto attuatore dovrà rifondere l'AC di tali spese attraverso il trasferimento delle somme corrispondenti; trasferimento che avverrà con modalità e tempistiche indicate in convenzione e comunque versando come primo acconto all'atto della firma della stessa la cifra corrispondente alla parte di attività tecniche già svolte a quel moment.

La convenzione indica:

- le attività affidate al personale tecnico comunale;
- la quantificazione economica da corrispondere per ogni singola attività;
- le modalità e i tempi di corresponsione

Art. 10 - Obblighi in capo all'attuatore in qualità di stazione appaltante

1. Il soggetto attuatore/consorzio di attuatori, in qualità di futura stazione appaltante individua, al momento della presentazione dell'istanza di rilascio di permesso di costruire delle opere a scomputo, il Responsabile unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto - RUPP.

2. Il RUPP della stazione appaltante è tenuto:

a) a comunicare al RUP tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori (esito gara e/o nominativo aggiudicatario lavori, verbali di inizio, sospensioni, varianti e fine lavori) per qualsiasi importo di opere;

b) Per la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo superiore alla soglia comunitaria a richiedere l'iscrizione al Sistema informativo dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e richiedere il CIG (Codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di vigilanza;

c) Per la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo superiore alla soglia comunitaria a comunicare al RUP il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

d) Per la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo superiore alla soglia comunitaria a trasmettere al RUP i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

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

Art. 11 - Affidamento dei lavori

1. Il privato titolare del Permesso di Costruire convenzionato o del PA, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art. 40 del Codice dei contratti, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo *ex art. 2359 c.c.* o tali da configurare un unico centro decisionale, non potendo lo stesso soggetto rivestire, nella medesima procedura, i ruoli di stazione appaltante e di impresa concorrente.

2. La documentazione tecnica necessaria per procedere a qualunque tipologia di gara è composta almeno da: capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, computo metrico, disegni a livello esecutivo. Nell'ambito di tali elaborati devono essere fornite e dettagliate tutte le informazioni tecniche relative ai lavori da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 93 comma 2 del Codice dei contratti.

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

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

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

6. L'allegato A al presente regolamento disciplina le modalità operative in coerenza con il vigente Codice dei contratti e regolamento attuativo.

La recente approvazione del Decreto Salva Italia (D.L. 201 del 06.12.2011, convertito con L. 214 del 22.12.2011) ha esonerato dall'applicazione del Codice dei Contratti le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria che possono essere realizzate direttamente dal privato titolare del titolo autorizzativo edilizio, purchè abbia i requisiti d'impresa previsti dall'art 40 del Codice dei Contratti.

Art. 12 - Modalità e tempi di esecuzione delle opere

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nella convenzione attuativa del PA o del PC.

2. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi agibilità.

3. La costruzione delle dette opere può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali, precedentemente individuati e approvati dal Comune o in PA o anche in momenti successivi unitamente ad un cronogramma realizzativo, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. In tal caso la costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi agibilità dei fabbricati inseriti nel lotto medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. La convenzione può consentire di accettare la consegna della richiesta di agibilità dei fabbricati conclusi a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza.

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

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

Art. 13 - Collaudo, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree

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

2. 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, con determinazione dirigenziale del RUP, fra tecnici comunali interni e abilitati all'esercizio di tale funzione o, secondo le procedure di legge fra professionisti abilitati. In sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto/i attuatore/i si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RUP la data di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del direttore lavori, di fornire al comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.

4. La vigilanza in corso dell'opera compete al RUP (e al collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo.

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

6. Entro 10 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il

direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire e il soggetto attuatore chiede al RUP la nomina del collaudatore finale. La nomina del collaudatore avviene entro 45 giorni dalla richiesta.

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

8. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio). Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al RUP. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dal regolamento di attuazione del Codice dei contratti.

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

10. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio) il direttore dei lavori dovrà consegnare al RUP:

- gli elaborati grafici "as built" (ovvero lo stato finale delle aree oggetto dell'intervento) con dettagli di restituzione e oggetti indicati nell'apposito articolo convenzionale o in mancanza di ciò nel formato grafico compatibile con il SIT comunale e gli strumenti informatici degli enti gestori delle reti, con indicazioni di classi oggetti, sistemi geodetici di riferimento, ecc., stabiliti dal RUP in un allegato al PC delle opere di urbanizzazione,
- il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del nuovo regolamento,
- computo metrico a consuntivo delle opere realizzate e comparazione con il computo di progetto approvato;
- certificazione impianti e collaudi degli enti gestori di reti tecnologiche;
- eventuali collaudi di Cementi Armati realizzati e/o opere strutturali;
- documentazione fotografica redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrato e non più ispezionabili;
- dichiarazione di rispondenza al progetto dell'impianto di Illuminazione Pubblica a firma della Ditta installatrice;
- collaudo delle opere di fognatura e acquedotto al fine di attestare la corretta esecuzione

Il RUP trasmette all'organo di collaudo:

- a) la copia conforme del contratto d'appalto e dei documenti di cui all'[articolo 137](#) d.P.R. n. 207/2010 (per opere superiori alla soglia comunitaria), nonché il provvedimento di approvazione del progetto (rilascio PdC);
- b) eventuali perizie di variante e suppletive, con le relative approvazioni intervenute e copia dei relativi atti di sottomissione o aggiuntivi;
- c) copia del programma di esecuzione dei lavori redatto dall'esecutore e relativi eventuali aggiornamenti approvati dal direttore dei lavori;
- d) verbale di consegna dei lavori;
- e) eventuali disposizioni del responsabile del procedimento e ordini di servizio e rapporti periodici emessi dal direttore dei lavori;
- f) eventuali verbali di sospensione e ripresa lavori;
- g) certificato di ultimazione lavori;
- h) eventuali verbali di prova sui materiali, nonché le relative certificazioni di qualità;
- i) eventuali certificati inerenti ai controlli eseguiti conformemente al piano per i controlli da effettuare in cantiere nel corso delle varie fasi dei lavori, nel caso di interventi complessi

E' facoltà dell'organo di collaudo chiedere al RUP o al direttore dei lavori altra documentazione ritenuta necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico.

In caso di incarico di collaudo in corso d'opera, RUP trasmette sollecitamente all'organo di collaudo la documentazione di cui sopra integrandola successivamente con gli altri atti.

11. Il certificato di collaudo provvisorio è approvato con determina dirigenziale entro 45 giorni dalla data della sua emissione.

12. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (p. 6 che precede) e sino all'approvazione del

certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo.

13. L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. Il Dirigente dell'Area Pianificazione e SIT, che approva il certificato con propria determina, ne invia comunicazione ai settori/uffici comunali competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi sulle aree comunali.

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

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

16. le convenzioni attuative sia dei PA che dei PC convenzionati dovranno prevedere meccanismi e modalità a garanzia della corretta e tempestiva messa a dimora ed attecchimento degli impianti arborei prescritti e a garanzia dell'esecuzione o del pagamento delle manutenzioni in generale (e del verde in particolare) concordate e negoziate con il soggetto attuatore.

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

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

19. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione, qualora per motivi specifici non siano già state cedute e trasferite al Comune a titolo gratuito al momento della sottoscrizione della convenzione attuativa, saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Vimercate. A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.). Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

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

Art. 14 - Sanzioni

1. Le sanzioni sono quelle indicate nelle singole convenzioni attuative dei PA e dei PC convenzionati che prevederanno, per casi specifici, sanzioni e termini particolari. In via generale e salvo necessità ogni opera di urbanizzazione, a scomputo o comunque determinata da negoziazione con l'AC, per la sua realizzazione diretta da parte di soggetti attuatori è sottoposta sempre alle sotto citate sanzioni.

2. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

5. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

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

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal RUP con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal RUP con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;

c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai

precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal RUP con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.

8. Nelle ipotesi di cui ai punti *a)*, *b)* e *c)* del punto 7 che precede il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.

Art. 15 - Norma di rinvio

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

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

Art. 16 - Entrata in vigore

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

ALLEGATO A

Affidamento: modalità operative

A) Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria

Per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di valore inferiore alla soglia comunitaria, non si applica il D.lgs 163/2006 s.m.i. (art. 45 commi 1 e 2-bis D.L. 201/2011 convertito in legge n. 214 del 22/12/2012).

Pertanto, le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, fissata, allo stato, in €5.000.000,00, possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore l'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto soggetto attuatore.

Con l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 201/2011 a decorrere dal 6 dicembre 2011, il privato titolare del permesso di costruire ha la facoltà di poter affidare direttamente all'impresa esecutrice le opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sotto soglia i soggetti attuatori affidano mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

nella procedura negoziata sono consultati non – meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

gli operatori economici invitati sono – selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

gli operatori economici selezionati vengono – contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

il termine per la ricezione delle offerte non – può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

i proponenti scelgono l'operatore economico – che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

a base di gara sono posti i pertinenti atti – progettuali.

B) Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è pari o superiore alla soglia comunitaria

I soggetti attuatori affidano le opere di urbanizzazione primaria pari o sopra soglia mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006, ai sensi

dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del citato decreto legislativo, con le seguenti precisazioni:

i proponenti devono redigere e pubblicare – apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara devono comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;

essi possono utilizzare liberamente una delle – tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;

essi possono altresì ricorrere ad un – contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

il comune, tramite i suoi funzionari tecnici – competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure di cui al presente comma;

l'aggiudicazione è effettuata a favore – dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

a base di gara sono posti i pertinenti atti – progettuali.

(in ogni caso, sia per la opzione a) che per la opzione b)

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

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

C) Pubblicizzazione delle procedure e criteri di aggiudicazione

Nelle procedure aperte e ristrette il titolare del permesso di costruire rende nota l'attivazione della procedura di aggiudicazione con un bando di gara. Nel rispetto dell'evidenza pubblica, il bando deve essere pubblicizzato come segue (art. 66 del d.lgs. 163/2006 e ss.mm.):

sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea; –

sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica – italiana;

su quattro quotidiani, di cui due a – diffusione nazionale e due a diffusione locale;

sul sito informatico dell'amministrazione – comunale di

Il bando di gara, oltre ad indicare le categorie e classifiche SOA richieste in relazione alle opere da appaltare, deve contenere gli elementi essenziali previsti dall'allegato IX A del d.lgs. 163/2006 e ss.mm. e precisamente:

nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, – nonché indirizzo elettronico dell'amministrazione aggiudicatrice;

procedura di aggiudicazione prescelta; –

forma dell'appalto; –

luogo di esecuzione/realizzazione dei lavori, – natura ed entità dei lavori da effettuare e caratteristiche generali dell'opera. Se l'opera o l'appalto sono suddivisi in lotti, ordine di grandezza dei diversi lotti; numero(i) di riferimento alla nomenclatura;

riferimenti alle disposizioni legislative, – regolamentari o amministrative in questione;

se l'appalto è suddiviso in lotti, – indicazione della possibilità per gli operatori economici di presentare offerte per uno, per più e/o per l'insieme dei lotti;

termine ultimo per la realizzazione dei – lavori;

ammissione o divieto di varianti; –

nome, indirizzo, numero di telefono e di fax – nonché indirizzo elettronico dei servizi presso il quale si possono richiedere il capitolato d'onere e i documenti complementari;

termine ultimo per la ricezione delle offerte – (procedure aperte);

termine ultimo per la ricezione delle domande di partecipazione (procedure ristrette);

indirizzo cui devono essere trasmesse; –

lingua o lingue in cui devono essere redatte; –

data, ora e luogo di apertura delle offerte; –

cauzione e garanzie richieste; –

modalità essenziali di finanziamento e di – pagamento;

periodo di tempo durante il quale l'offerente – è vincolato alla propria offerta (procedure aperte);

criteri di cui all'articolo 83 che verranno – utilizzati per l'aggiudicazione dell'appalto: “prezzo più basso” o “offerta economicamente più vantaggiosa”. I criteri di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa e la loro ponderazione vanno menzionati qualora non figurino nel capitolato d'onere;

data di spedizione del bando di gara. –

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

prezzo più basso, inferiore a quello posto a – base di gara, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;

prezzo più basso, inferiore a quello posto a – base di gara, determinato mediante offerta a prezzi unitari;

offerta economicamente più vantaggiosa, – prendendo in considerazione gli elementi di valutazione individuati in considerazione diversi criteri in diretta connessione con l'oggetto dell'appalto, quali la qualità, il prezzo, il pregio tecnico, le caratteristiche estetiche e funzionali, le caratteristiche ambientali, il costo d'utilizzazione, l'economicità, l'assistenza tecnica, il termine di esecuzione ed ulteriori elementi individuati in base al tipo di lavoro da realizzare. Il bando di gara indica la ponderazione relativa attribuita a ciascuno dei criteri scelti per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa. La valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice.

D) Svolgimento della procedura negoziata

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

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

ADOZIONE REGOLAMENTO E MODIFICHE

Il presente regolamento è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 26 febbraio 2014, n. 13, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 7 al 22 marzo 2014.

ESECUTIVITA'

Il presente regolamento è divenuto esecutivo, ai sensi di legge (art. 134, comma 3, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267), in data 23 marzo 2014.

PUBBLICAZIONE

Il presente regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi e cioè dal 7 marzo 2014 al 6 aprile 2014.