

Regione Piemonte

Provincia di Torino



Città di Giaveno

REGOLAMENTO
per l'esecuzione diretta delle opere di
urbanizzazione
a scomputo
degli oneri di urbanizzazione

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 25.09.2012

Agg. 30.08.2012

Il Sindaco

Daniela RUFFINO

Il Segretario Generale

Gerardo BIROLO



Il Capo Area Urbanistica

Tiziana PERINO DUCA

Il Capo Area Tecnica LL.PP.

Riccardo PAVIOLO

Il Capo Area Amministrativa

Franco GIAI VIA

INDICE

Art. 1. Premessa	pag.	3
Art. 2. Ambito di applicazione	pag.	5
Art. 3. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	7
Art. 4. Opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri di importo superiore alla soglia comunitaria. Affidamento mediante procedura pubblica gestita dal privato	pag.	8
Art. 5. Opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo degli oneri di importo inferiore alla soglia comunitaria	pag.	8
Art. 6. Progettazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria	pag.	8
Art. 7. Affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria	pag.	10
1 - Affidamento dei lavori	pag.	10
2- Direzione	pag.	11
3 - Coordinamento della sicurezza	pag.	11
4 – Collaudo	pag.	11
5 - Varianti in corso d'opera	pag.	12
6 - Ribassi/rincari	pag.	12
Art. 8. Garanzie finanziarie	pag.	13
Art. 9. Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria	pag.	14
Art. 10. Procedure	pag.	15
Art. 11. Convenzione Urbanistica	pag.	16
Art. 12. Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione	pag.	16
Art. 13. Documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzaz.	pag.	18
Art. 14. Documentazione da presentare al termine dei lavori per la richiesta di presa in carico delle opere di urbanizzazione	pag.	18
Art. 15. Acquisizione gratuita delle aree	pag.	19
Art. 16. Rilevanza agli effetti dell'I.V.A.	pag.	20
Art. 17. Facoltà di deroga	pag.	20
Art. 18. Sanzioni	pag.	20
Art. 19. Norma di rinvio	pag.	21
Art. 20. Entrata in vigore	pag.	21

Allegati:

Allegato 1: Caratteristiche degli elaborati di progetto	pag.	22
Allegato 2: Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag.	25

Art.1. Premessa

Il presente Regolamento detta norme e modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art.16 c.2 e c.2 bis del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. (così come modificato dalla L. del 22.12.2011 n°214) e in attuazione di quanto disposto dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

I riferimenti alle disposizioni normative di rango superiore contenuti nel presente regolamento devono considerarsi di natura dinamica e, pertanto, qualora sopravvengano variazioni alle leggi o norme citate, questi dovranno considerarsi automaticamente aggiornati ai nuovi disposti normativi.

Le opere di urbanizzazione a scomputo di oneri costituiscono opere pubbliche realizzate con le modalità e garanzie stabilite dal comune con conseguente acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

La finalità dello scomputo concede la possibilità all'operatore privato di realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente all'intervento edilizio privato, sia se trattasi di urbanizzazioni primarie necessarie per la fruibilità delle nuove costruzioni, sia se trattasi di urbanizzazioni secondarie che garantiscono una miglior commerciabilità degli edifici privati.

Cronistoria legislativa:

Nella versione originaria del Codice dei contratti pubblici era previsto che per i soli lavori sopra soglia il titolare del permesso di costruire, al quale era stato concesso lo scomputo, potesse in essere una procedura di gara comunitaria, con la facoltà di realizzare direttamente le opere alle stesse condizioni offerte dall'aggiudicatario. La disciplina delle opere di urbanizzazione sottosoglia era diversificata tra opere primarie e secondarie: mentre per le prime era sempre possibile l'esecuzione diretta, per le seconde si doveva sempre espletare una procedura di gara.

Con il secondo correttivo al Codice dei contratti pubblici è stato previsto per le opere sopra soglia che la stazione appaltante dovesse sempre essere il comune, sulla base di un progetto presentato dal titolare del permesso di costruire, che, però, poteva sempre partecipare alla gara. Per le opere di urbanizzazione inferiori alla soglia comunitaria era stato previsto l'obbligo di trasmissione degli atti relativi alle opere a scomputo alle Procure della Corte dei conti.

Le modifiche al D.Lgs n°163/2006 apportate dal terzo decreto correttivo (Decreto Legislativo 11/09/2008 n°152 - "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n°62." entrato in vigore dal 17 ottobre 2008), hanno comportato numerose novità alla disciplina di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, ed in particolare, sono stati modificati i seguenti articoli:

- art. 32 comma 1, lettera g) – procedura di affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) per importi pari o superiori alla soglia comunitaria (5.150.000 euro - in vigore dal 1° gennaio 2010 a seguito di modifiche attuate con G.U.U.E. n°314/64 del 1° dicembre 2009);
- art.122 comma 8 – procedura di affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) per importi inferiori alla soglia comunitaria (5.150.000 euro).

Nello specifico, la disciplina delle opere di urbanizzazione "a scomputo" sotto soglia comunitaria:

- a) riguardava le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

- b) non consentiva né per le opere di urbanizzazione primarie, né per le secondarie, un affidamento diretto (cioè senza gara);
- c) eliminava l'obbligo per gli Uffici Tecnici Comunali di trasmettere alle competenti Procure Regionali della Corte dei Conti, prima dell'avvio dell'esecuzione delle opere, copia degli atti adottati e della documentazione relativa agli interventi edilizi da realizzare a scomuto degli oneri di urbanizzazione.

Non esisteva, quindi, più alcuna possibilità, per il privato, di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione a scomuto.

I moduli operativi previsti dal codice dei contratti pubblici D.Lgs. 12.04.2006 n°163 e s.m.i. erano, quindi, tre:

- 1) le opere di urbanizzazione di importo inferiore a 5.150.000 euro sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice di contratti;
- 2) le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore a 5.150.000 euro sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), primo periodo, e 55, commi 5 o 6, del Codice di contratti;
- 3) le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore a 5.150.000 euro sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale degli operatori privati, ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), secondo periodo, 55, commi 5 o 6, e 53, comma 2, lettera c), del Codice di contratti.

Con l'entrata in vigore della "Manovra Monti" (D.L. 06.12.2011 n°201, convertito in legge 22.12.2011 n°214 (GU n°300 del 27.12.2011) è stato nuovamente modificato il Testo Unico per l'edilizia con l'inserimento del comma 2-bis all'articolo 16 del dpr 380/2001. La nuova disposizione prevede che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire. La norma riguarda solo le opere di urbanizzazione primaria.

In virtù della modifica apportata, le urbanizzazioni primarie sono direttamente a carico del titolare del permesso di costruire e non devono essere attivate procedure di gara di evidenza pubblica per la loro realizzazione. Questo a condizione che si tratti di opere di importo inferiore a quello previsto dall'articolo 28 del codice dei contratti (d.lgs. 163/2006), cioè euro 5.000.000 (importo rideterminato dal Regolamento (UE) 30 novembre 2011, n. 1251, a partire dal 1° gennaio 2012).

Pertanto a partire dal 01.01.2012, i nuovi moduli operativi previsti dal codice dei contratti pubblici D.Lgs. 12.04.2006 n°163 e s.m.i. sono sostanzialmente, i seguenti:

- 1) le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria sono eseguite direttamente a carico del titolare del permesso di costruire e non devono essere attivate procedure di gara di evidenza pubblica ai sensi del Codice di contratti;
- 2) le opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice di contratti;
- 3) le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), ai sensi del

combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), primo periodo, e 55, commi 5 o 6, del Codice di contratti;

- 4) le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale degli operatori privati, ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), secondo periodo, 55, commi 5 o 6, e 53, comma 2, lettera c), del Codice di contratti.

Art.2 Ambito di applicazione

Sul presupposto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria debbono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale, nonché in relazione alle esigenze di snellimento della complessa procedura amministrativa sfociante nell'emissione dell'atto del titolo edilizio abilitativo ed in relazione all'interesse della collettività di disporre in termini relativamente brevi di opere e di infrastrutture di pubblica utilità, indispensabili per l'organizzazione e la funzionalità urbanistica e sociale delle aree edificabili di P.R.G., si stabilisce quanto segue:

1. il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomuto totale o parziale del contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio attraverso la stipula di apposita convenzione urbanistica.
2. L'importo dello scomuto, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, come rilevabile dal quadro economico dell'opera. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi, invece, in cui l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuto all'Amministrazione comunale, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere alla medesima la differenza, nei termini e con le modalità definite sul vigente Regolamento Comunale per il contributo di costruzione.
4. Le opere di urbanizzazione possono essere esterne al perimetro dell'ambito di intervento (permesso di costruire o S.U.E.) qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento stesso.
5. Per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomuto degli oneri di urbanizzazione, di importo inferiore alla soglia comunitaria, non devono essere attivate procedure di gara di evidenza pubblica ai sensi del Codice dei contratti e possono essere realizzate a carico del titolare del permesso di costruire, ferma restando la vigilanza da parte del comune consistente anche nell'approvazione dei progetti e di eventuali varianti.
6. Per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, o primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, a scomuto degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di appalto pubblico di lavori, i Proponenti assumono qualifica di Stazione Appaltante privata. In tal caso,
 - a. essi sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento degli incarichi ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune consistente anche nell'approvazione dei progetti definitivo ed esecutivo e di eventuali varianti.

- b. i Proponenti si assumono gli oneri relativi all'affidamento della progettazione, dei lavori e degli oneri della sicurezza, della direzione, del coordinamento della sicurezza e del collaudo e quant'altro nel rispetto dei disposti del Codice dei Contratti e dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione.
 - c. i Proponenti, qualora siano qualificati ai sensi dell'art.40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per eseguire lavori pubblici di natura ed importo corrispondente alle opere di urbanizzazione previste in convenzione, non possono partecipare alla gara che essi stessi esperiranno per individuare l'appaltatore, stante il divieto di assumere il duplice ruolo di stazione appaltante e di impresa concorrente.
 - d. le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza, collaudo e validazione, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini e o collegi professionali nel rispetto dei disposti del D.Lgs.163/2006 e s.m.i. (art.53 c.3) e del D.P.R. 207/2010.
 - e. i Proponenti, ai fini dell'affidamento degli incarichi professionali, devono rispettare l'art.91 del Codice dei Contratti e relativo Regolamento di attuazione.
 - f. gli oneri relativi alla progettazione, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo delle opere di urbanizzazione, ai fini degli scomputi, non potranno, in ogni caso, superare il 10% dell'importo dei soli lavori.
 - g. pur essendo presenti nel quadro economico, ai fini della verifica degli scomputi, sono escluse anche le somme per imprevisti, accordi bonari e spese generali.
7. Qualora il Comune intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei Contratti, ciò dovrà risultare dalla convenzione urbanistica. In tal caso i lavori saranno eseguiti dall'aggiudicatario della gara d'appalto ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune i costi di gestione della gara che verranno quantificati all'atto della stipula della convenzione.
8. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne l'utilizzabilità. La convenzione disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere di urbanizzazione da realizzare.
9. Sono ammessi appalti separati per lotti a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara di evidenza pubblica, a cura del privato, secondo i moduli procedurali di cui al Codice dei contratti.
10. Le opere di urbanizzazione relative alle aree di intervento urbanistico-edilizio (strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati) sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche.

Art.3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è definita dall'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. cui si fa espresso rinvio e che, salvo variazioni successive, si riporta per completezza:

D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. estratto da art.16:

.....

c.7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. (Tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n.259 del 2003)

c.7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (Comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

c.8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, 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. Nelle attrezzature sanitarie sono 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.

Ai fini del presente regolamento vengono considerate esclusivamente le opere di urbanizzazione di pubblica utilità.

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

Art. 4 Opere di urbanizzazione da eseguirsi a scompu to degli oneri di importo pari o superiore alla soglia comunitaria. Affidamento mediante procedura pubblica gestita dal privato.

Tale procedura si applica alle opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia di interesse comunitaria o secondaria, da realizzarsi da parte dei soggetti privati (in seguito ad obbligazioni a scompu to degli oneri di urbanizzazione), nel rispetto delle vigenti norme in materia di opere pubbliche.

Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scompu to degli oneri di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, la realizzazione di opere a scompu to degli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico dei titolari del permesso di costruire e non trova applicazione il Codice dei contratti.

Essi sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune.

Per quanto riguarda la progettazione di tali opere, non sussistendo né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione non ricorrono i principi che impongono la gara e il valore del progetto non è compensato con gli oneri di urbanizzazione.

La stipulazione del contratto d'appalto avviene tra il privato e l'impresa affidataria senza necessità di intervento da parte del Comune il quale, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante il collaudo.

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

Qualora, per effetto di future variazioni legislative, le opere di cui al presente articolo non siano più escluse dall'applicazione del Codice dei Contratti, troverà applicazione il successivo articolo 7 del presente Regolamento.

Art. 6 Progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria.

La progettazione, di norma, si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in preliminare, definitiva ed esecutiva, in modo da assicurare la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative.

Essa è ridotta al solo livello esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare.

Per quanto attiene i progetti di infrastrutture del servizio idrico integrato – acquedotti, fognature, ed impianti di depurazione – per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle competenti autorità od organi interessati e dei gestori dei servizi pubblici.

Dalla documentazione devono risultare il calcolo dei contributi dovuti per l'intervento previsto e l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scompu to, a dimostrazione che il valore delle opere ammesse a scompu to è uguale o superiore ai contributi che il titolare del permesso di costruire avrebbe dovuto versare al Comune. In particolare, nel determinare l'importo delle opere di urbanizzazione si dovranno utilizzare i prezzi del prezzario

regionale vigente al momento della presentazione della pratica edilizia.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dai Proponenti ecceda l'onere forfetariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, ai Proponenti stessi o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Il progetto esecutivo, costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti dal vigente Regolamento d'attuazione del Codice dei Contratti in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare, sarà formato dai seguenti documenti:

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

Gli elaborati dovranno essere resi disponibili anche in formato digitale.

A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica dello SUE qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto sul progetto allegato alla convenzione urbanistica dello SUE stesso, considerando le stesse maggiorazioni previste all'art.8.

Art. 7 Affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di appalto pubblico di lavori, i Proponenti assumono qualifica di Stazione Appaltante privata. Essi sono tenuti ad appaltare a terzi la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La scelta dovrà essere affidata mediante una procedura che trova riscontro nel Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

Il soggetto preposto all'affidamento risulta essere il titolare del permesso di costruire, con la facoltà da parte del Comune di sostituirsi ad esso, quando le opere di urbanizzazione assumono particolari caratteristiche tecnico-economiche.

I passaggi formali per l'affidamento e la realizzazione delle opere a scomputo sono così precisati:

1 - Affidamento dei lavori.

Preventivamente all'affidamento dei lavori, il titolare del permesso di costruire, in alternativa alla procedura pubblica, potrà utilizzare la procedura negoziata prevista dall'art.57 c.6 e art.122 c.8 del Codice dei Contratti nei limiti consentiti dalla legge sui LL.PP. Non è consentito il ricorso all'avvalimento dei requisiti eventualmente posseduti dai Proponenti a favore dei concorrenti.

La procedura negoziata dovrà essere documentata mediante opportuna e dettagliata verbalizzazione, anche con riferimento alle procedure di acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG).

Le imprese selezionate verranno contemporaneamente invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera raccomandata contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta. Il titolare del permesso di costruire sceglie l'impresa secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Regolamento di attuazione del Codice, in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse, nonché dei requisiti di ordine generale previsti dalla vigente normativa in materia.

In particolare, per quanto riguarda i requisiti di qualificazione, le imprese invitate dovranno produrre l'attestato in corso di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) autorizzata che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.

Per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione della seguente documentazione:

- Elenco dei lavori eseguiti direttamente nel triennio antecedente la data di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato dai relativi certificati di esecuzione dei lavori. I lavori eseguiti direttamente devono appartenere alle categorie di cui si compongono le lavorazioni, il cui importo dovrà risultare non inferiore all'importo lavori di ogni categoria.
- Documentazione relativa al triennio antecedente la data di approvazione del progetto esecutivo (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo per il personale dipendente non inferiore al 15% della cifra d'affari relativa al periodo.
- Dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta o disponibile.

Il titolare del permesso di costruire, stipulerà con l'impresa aggiudicataria **un contratto di tipo privatistico** disciplinato dal capo VII titolo III del Libro IV del Codice Civile (art.1655 ss.) oltre che dall'autonomia negoziale (art. 1322) fatte salve le norme sul collaudo nei lavori pubblici.

Il titolare del permesso di costruire, in quanto stazione appaltante, non potrà partecipare alla gara da essa stessa espletata come pure non potranno parteciparvi concorrenti che si trovano tra di loro, o con la Stazione Appaltante,

in una delle situazioni di controllo di cui all'art.2359 del Codice Civile.

Il titolare del permesso di costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori e sino al collaudo amministrativo delle opere di urbanizzazione, il permesso di costruire al soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

L'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo sono sottoposti al controllo dell'Autorità di Vigilanza e dell'Osservatorio Regionale dei lavori pubblici, nel rispetto della vigente normativa in materia di lavori pubblici, ivi comprese la trasmissione delle comunicazioni obbligatorie per legge.

2- Direzione lavori.

La direzione lavori è preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dei lavori, e pertanto dovrà ottemperare a quanto disposto in merito dalle vigenti norme in materia.

3 - Coordinamento della sicurezza.

Il titolare del permesso di costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.lgs. 09/04/2008 n°81 e s.m.i. esonerando, in particolare, la Città di Giaveno da qualsivoglia responsabilità.

4 - Collaudo.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza e deve essere espressamente approvato dal Comune di Giaveno ai fini dell'acquisizione gratuita delle opere di urbanizzazione al relativo patrimonio indisponibile.

Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:

- l'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere mediante fatture di pagamento delle opere di urbanizzazione debitamente quietanzate
- un piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli atti progettuali
- le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti
- collaudo strutturale qualora necessario
- polizza di assicurazione indennitaria decennale di importo almeno pari al valore delle opere realizzate (ai sensi dell'art.126 del D.P.R. 207/2010).

Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i funzionari dell'Area Tecnica Lavori Pubblici comunale, opportunamente incaricati, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica così realizzata, da parte del Comune, con i dovuti atti amministrativi.

Fermo restando quanto sopra, il Comune in virtù dei poteri ad esso assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti. In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza ecc., l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge tutte.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, condizione per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante

dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei Proponenti e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ente gestore dell'energia elettrica, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere tassativamente prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Il Collaudo tecnico-amministrativo definitivo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

In attesa del collaudo definitivo, all'ultimazione dei lavori, i Proponenti potranno, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti. Il Certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

I Proponenti si impegnano ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune. In caso di inadempienza dei Proponenti, scaduti tali termini, il Comune provvede, a spese dei Proponenti, a completare le opere.

Resta inteso che ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico dei Proponenti.

L'eventuale presa in carico definitiva delle opere di urbanizzazione da parte della Città di Giaveno sarà considerata vigente solo successivamente all'esecutività dell'atto amministrativo che approva il collaudo o il certificato di regolare esecuzione.

5 - Varianti in corso d'opera.

Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla vigente normativa e dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Giaveno. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta al Comune. Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Ente al titolare del permesso di costruire, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati qualora per motivate ragioni tecniche e/o variazioni legislative si rendesse necessaria la loro modifica.

6 - Ribassi/rincari

Gli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara, rispetto alla base d'asta commisurata al valore progettuale delle opere di urbanizzazione rimangono nella disponibilità dei Proponenti, in qualità di stazione appaltante privata, solo ed esclusivamente per la quota eccedente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Qualora l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuto all'Ente, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere al medesimo la differenza.

Nel caso di aumento di costi rispetto alla quantificazione posta a base di gara, i maggiori oneri restano a carico dei Proponenti, i quali non hanno titolo per trasferirli al Comune.

Art. 8 Garanzie finanziarie

Le convenzioni vanno corredate da apposite fidejussioni bancarie (o polizze assicurative contratte con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzate) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di importo pari al valore lordo delle opere, **umentato del 20%**, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune di Giaveno a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo devono risultare sul quadro tecnico economico che costituisce specifico elaborato.

La fideiussione deve contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C. eseguibile entro 30 giorni dalla semplice richiesta della Città e con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.

La fideiussione di cui sopra, fino alla corrispondenza dell'80%, potrà essere ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori redatti dal D.L. ed accettati da parte del Settore LL.PP.

Tali atti di approvazione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili. Il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo la presa in carico definitiva delle opere da parte del Comune.

A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto sul progetto allegato alla convenzione urbanistica dello SUE stesso, considerando le stesse maggiorazioni sopraindicate.

Art. 9 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia comunitaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

In base a tale normativa è quindi possibile per il privato eseguire direttamente le opere di urbanizzazione convenzionate, con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Restano, invece, operanti tutte le prescrizioni in relazione alla progettazione, validazione, direzione lavori e realizzazione delle opere di urbanizzazione, stabilite agli articoli precedenti per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Art. 10 Procedure

Le opere di urbanizzazione relative alle aree di intervento urbanistico-edilizio possono essere attuate mediante strumenti urbanistici esecutivi (SUE) o permessi di costruire convenzionati (pcc).

Gli strumenti urbanistici esecutivi vengono approvati dall'organo comunale competente con le modalità previste dalla legge urbanistica regionale vigente. Prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente i soggetti attuatori hanno l'obbligo della presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, in numero di copie adeguato, comprensivi di tutti gli elaborati necessari.

I soggetti attuatori hanno altresì l'obbligo di cedere le aree destinate a viabilità e standards individuate dagli stessi progetti esecutivi, contestualmente alla stipula della convenzione.

Il progetto preliminare/definitivo delle opere di urbanizzazione presentato è esaminato dal competente Servizio LL.PP. per il controllo tecnico-economico, dalla Commissione Edilizia ed è sottoposto all'esame dell'organo comunale competente per l'approvazione.

Tutti gli elaborati progettuali sono soggetti alle verifiche e validazioni che saranno operate dal Comune nel rispetto della normativa vigente.

Nel caso di opere che richiedano professionalità non presenti nell'organico comunale si darà luogo ad incarichi specifici in applicazione dei disposti normativi di vigenti in materia ed il relativo costo sarà a carico del Proponente.

In seguito il responsabile dell'Area Urbanistica provvede alla stipula della convenzione, successivamente alla presentazione del progetto esecutivo, acquisito il parere del competente settore Tecnico LL.PP. e l'approvazione da parte della Giunta Comunale, provvederà al rilascio del relativo titolo edilizio per le urbanizzazioni.

Essendo considerate a tutti gli effetti le opere di urbanizzazione eseguite da privati attuatori "opere pubbliche", la procedura da adottare, oltre a rispondere al Regolamento, deve seguire l'iter previsto per le opere pubbliche e, in particolare, la presentazione di eventuale perizia suppletiva e/o di variante, la contabilità finale dei lavori, certificato di collaudo e schemi grafici del costruito, ecc. devono essere approvate con specifici atti tecnico-amministrativi.

I permessi di costruire convenzionati, comprendenti lo schema di convenzione ed il progetto esecutivo delle urbanizzazioni, vengono approvati dalla Giunta Comunale. I soggetti attuatori hanno l'obbligo della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste a scomputo comprensivi di tutti gli elaborati necessari. Prima di essere sottoposto all'esame della Giunta Comunale, il progetto esecutivo presentato va esaminato dal competente Servizio LL.PP. per il controllo tecnico – economico, oltre che dalla Commissione Edilizia. In seguito, una volta che il progetto è approvato dalla Giunta Comunale, il responsabile dell'Area Urbanistica provvede alla stipula della convenzione e, successivamente, al rilascio del relativo permesso di costruire convenzionato.

Le relative opere dovranno essere realizzate secondo le procedure di seguito descritte:

- I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, anche per stralci funzionali ed in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarle prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi;

- Qualora, per ragioni di sicurezza, la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 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 al cronoprogramma approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della convenzione.

Art. 11 Convenzione Urbanistica

L'impegno ad eseguire per conto del Comune di Giaveno le opere di urbanizzazione è assunto mediante stipula di convenzione urbanistica da redigersi a cura del soggetto attuatore in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici comunali competenti.

Lo schema della convenzione va presentato unitamente agli elaborati che costituiscono il progetto di SUE; esso, unitamente al progetto del SUE accolto, viene depositato e pubblicato, infine, viene approvato dall'organo comunale competente unitamente al progetto del SUE, quindi si procede alla stipula della convenzione attraverso atto notarile.

La convenzione deve essere registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore.

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

Decorso il termine massimo di 90 giorni, in assenza della stipula della convenzione urbanistica, il procedimento amministrativo richiesto si conclude con il diniego dell'istanza per mancato interesse del richiedente.

Art. 12 Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula della convenzione ed, in caso di opere soggette alla disciplina del Codice dei contratti,

- al perfezionamento della verifica e validazione del progetto da parte dei competenti uffici ed organi comunali ed, in particolare, a:
 - o verifica tecnica della progettazione in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - o verifica economica i documenti contabili in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato, procedendo, altresì, all'aggiornamento delle garanzie previste da costituire in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il progetto esecutivo, costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti dal D.P.R. 207/2010 e s.m.i. all'art.33, in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare, sarà formato, in ogni caso, almeno i

seguenti documenti:

- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Relazione geologica ed altre eventuali relazioni specialistiche
- Relazione relativa alle terre e rocce da scavo
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro di incidenza della manodopera
- Computo Metrico Estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza
- Elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi
- Quadro Tecnico Economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomuto degli oneri (valore lordo da garantire con rif. all'art.8)
- Capitolato speciale d'appalto
- Schema di contratto
- Cronoprogramma dei lavori
- Tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree da concordarsi preventivamente con gli uffici comunali competenti
- Tavole di progetto comprensive di:
 - o planimetrie catastali
 - o estratto di PRGC
 - o rilievo piano altimetrico quotato dell'area di intervento secondo le usuali scale in modo tale da permettere l'immediato riscontro delle misure e delle quote sia di rilievo che di progetto;
 - o le planimetrie generali dovranno riportare oltre all'area di intervento, anche il rilievo delle zone adiacenti se queste sono già urbanizzate o il riferimento al progetto delle stesse se già depositato presso l'Amministrazione qualora in previsione o in corso di realizzazione, e ciò al fine di avere una visione d'insieme dell'intervento che permetta il miglior raccordo e la massima compatibilità con le opere confinanti; dovranno essere evidenziati in modo chiaro i riferimenti quotati usati come capisaldi; le superfici riportate nel relativo computo metrico dovranno essere evidenziate sulle planimetrie.
 - o planimetrie quotate in modo piano altimetrico delle opere stradali in progetto in scala opportuna;
 - o particolari costruttivi;
 - o planimetria dei servizi interrati;
 - o sezioni stradali nei punti più significativi;
 - o planimetria e progetto dell'impianto di irrigazione per le aree verdi;
 - o planimetria e progetto illuminotecnico dell'impianto di illuminazione pubblica;
 - o planimetrie e progetti di altre opere ed impianti eventualmente presenti sopra non citati;
 - o planimetria e progetto delle opere strutturali

Gli elaborati dovranno essere resi disponibili anche in formato digitale.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti dovranno essere in ogni caso presentati all'Amministrazione in sede di richiesta di permesso di costruire. In tale fase potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

Il procedimento di gara è autonomo rispetto al permesso di costruire, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio.

Art. 13 Documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione

In caso di opere soggette alla disciplina del Codice dei contratti, ad affidamento concluso e prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotta la documentazione **comprovante lo svolgimento della procedura di gara nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando:**

- dichiarazione di nomina del Direttore dei Lavori;
- dichiarazione di nomina del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione ove richiesto dalla vigente normativa;
- copia del DURC dell'Impresa vincitrice la gara;
- copia della "notifica preliminare" di avvio del cantiere trasmessa all'ASL (Dipartimento di Prevenzione Servizio di Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro) ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, ove richiesto dalla vigente normativa.
- Copia del contratto d'appalto che regola i rapporti fra proponente e ditta affidataria dei lavori.

In caso di opere non soggette alla disciplina del Codice dei contratti, prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata tutta la documentazione stabilita dalle vigenti norme in materia di edilizia privata.

Art. 14 Documentazione da presentare al termine dei lavori per la richiesta di presa in carico delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione del certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 12.04.2006 n° 63 e s.m.i. ed al suo regolamento di attuazione.

Al termine dei lavori, al fine di ottenere la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione ed il conseguente svincolo delle polizze fideiussorie presentate in sede di convenzione urbanistica a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi convenzionali, il titolare del permesso di costruire o, per lui, il direttore dei lavori, dovrà presentare la documentazione tecnico contabile prevista dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici.

In particolare dovrà essere allegata:

- 1) **COMPUTO METRICO A CONSUNTIVO** delle opere realizzate e comparazione con il computo di progetto approvato;
- 2) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrante e non più ispezionabili;
- 3) **COMPACT DISK (CD)** con gli elaborati grafici in formato DXF o DWG delle opere come realizzate;
- 4) **DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI** realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti
- 5) **COLLAUDO DELLE OPERE DI FOGNATURA E ACQUEDOTTO** qualora lo stesso sia già stato rilasciato al titolare dell'intervento, in caso contrario l'Amministrazione provvederà in proprio a richiedere copia dello stesso alla SMAT al fine di attestare la corretta esecuzione delle opere della rete fognaria e di distribuzione idrica.
- 6) **COLLAUDO DELLE OPERE STRUTTURALI** ove presenti;

Le aree oggetto di cessione dovranno catastalmente definite con apposito frazionamento concordato con il Comune di Giaveno.

7) COLLAUDO TECNICO –AMMINISTRATIVO O CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE redatto da tecnico abilitato in possesso dei requisiti di legge e contenete gli allegati precedentemente specificati oltre che la **DICHIARAZIONE**, che attesti:

- la conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte;
- il rispetto delle disposizioni degli enti preposti in relazione ai seguenti impianti:
 - Rete fognaria;
 - Rete di distribuzione idrica;
- l'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
- le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati in particolare per i rilevati, i conglomerati cementizi e bituminosi;

Qualora ci si trovi nella condizione di mancato e comprovato rispetto anche di uno solo dei precedenti punti e l'attuatore non vi ponga rimedio, il Comune avrà la facoltà di escutere le polizze fideiussorie prestate a garanzia dell'esecuzione delle opere e citate nella convenzione e provvedere in proprio al ripristino delle mancanze.

Il verde e le alberate si intendono accettate dal Comune non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico dei Proponenti o aventi causa la manutenzione (comprensiva delle necessarie bagnature e potature/tagli), ciò senza pregiudizio alcuno per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici. Sulle aree non dismesse, ma gravate ad uso pubblico, per i successivi 25 anni dal trasferimento, la manutenzione delle aree trasferite, siano queste parcheggi o/e verde pubblico, sarà a cura del proponente, compreso lo sgombero neve, ad eccezione dei meri costi dei consumi (luce, acqua). Decorso tale periodo, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria passerà definitivamente al Comune.

Art. 15 Acquisizione gratuita delle aree.

In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere, ovvero per altri motivi adeguatamente giustificati, è ammessa la deroga al principio di cessione contestuale alla stipula della convenzione. In tal caso, dovrà essere dato atto, in convenzione, dei motivi che hanno determinato il rinvio. La convenzione dovrà comunque contenere il termine per la cessione delle aree che dovrà avvenire prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e, comunque, non oltre 5 anni dalla data di stipula della convenzione stessa.

Compete al Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, intervenire all'atto notarile di acquisizione gratuita delle aree sulle quali insistono le opere realizzate e prese in consegna, se e quando necessario.

Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con apposito frazionamento concordato con il Comune di Giaveno.

Art. 16 Rilevanza agli effetti dell'I.V.A.

La cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro del predetto contributo effettuato alternativamente dalla stessa impresa (rif. Agenzia delle Entrate n°2074/E 1 6.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 *Acquisizione di aree e di opere da parte dei comuni*).

Art. 17 Facoltà di deroga

E' riservata all'Amministrazione Comunale, in caso di circostanze eccezionali, la facoltà di deroga di dare prescrizioni speciali anche a deroga delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

Art. 18 Sanzioni

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione si richiamano le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.

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

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

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

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

Il comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore-, in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche.

Art. 19 Norma di rinvio

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

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

Art. 20 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione che lo approva.

Allegato 1:

CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

Capitolato Generale e Speciale di Appalto

Trattandosi di opera pubblica a tutti gli effetti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà assoggettata alle disposizioni riportate nel vigente Capitolato Generale delle Opere Pubbliche.

In relazione ai materiali e all'esecuzione delle opere si dovrà fare riferimento alla descrizione della relativa voce di Elenco Prezzi ed al Capitolato Speciale di Appalto.

Elenco Prezzi

Per la redazione delle fasi progettuali previste dovrà essere utilizzato l'elenco prezzi unitari della Regione Piemonte in corso di validità. Lo stesso potrà essere scaricato dal sito Internet Regionale:
<http://www.regione.piemonte.it/oopp/prezzario/index.htm>

Qualora uno o più prezzi non fossero reperibili sul prezzario predetto dovranno essere eseguite apposite analisi prezzo utilizzando prezzi elementari desunti dal medesimo prezzario o, in alternativa, mediante almeno tre indagini di mercato (preventivi).

Computo Metrico Estimativo

Il computo metrico estimativo delle opere poste a scomuto dovrà essere comprensibile e ricostruibile evitando quindi misure totali senza la specifica delle singole dimensioni.

A titolo di esempio i valori in metri cubi o metri quadri dovranno derivare dal dettaglio dei singoli fattori che li hanno generati. Le stesse misure dovranno riportare evidenti riferimenti sulle tavole progettuali presentate.

Gli articoli e i sottoarticoli dovranno essere identificabili con specifico numero progressivo, con corrispondenza all'elenco prezzi unitari adottato.

Il computo dovrà essere diviso per categorie di lavorazioni principali (opere stradali, opere per il verde pubblico, opere per l'impianto di illuminazione, rete fognaria, rete acquedotto, ecc.).

Voci che possono essere inserite nel computo:

- tutte le lavorazioni previste nell'intervento relativamente alle aree in cessione all'Amministrazione;
- le lavorazioni esterne al perimetro dell'ambito di intervento qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento stesso;
- allacciamenti a reti pubbliche, a servizio delle sole opere cedute all'Amministrazione (ad esempio: allacciamento alla rete dell'energia per l'alimentazione elettrica di impianti di illuminazione pubblica, allacciamento alla rete dell'acquedotto per l'alimentazione idrica degli impianti di irrigazione delle aree verdi, ecc.);
- i muretti privati a confine con la proprietà pubblica, nella misura del 50% dell'importo degli stessi, nel solo caso che servano a contenere un marciapiede o la sede stradale e solo per la parte interessata da tale compito (pertanto sino alla quota superiore del marciapiede stesso o della strada);

- le spese per l'attuazione dei contenuti del Piano della Sicurezza come determinate nel Computo Metrico Estimativo;
- spese tecniche in generale (progettazione, validazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi), fino al massimo del 10% dell'importo dei soli lavori.

Voci che **NON** possono essere inserite nel computo:

- allacciamenti privati di utenze varie;
- imprevisti, arrotondamenti ed accordi bonari;
- ore in economia;
- I.V.A.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di presa in carico delle opere, dovrà essere presentato consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomuto risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, i proponenti dovranno provvedere a versare la differenza all'Amministrazione qualora l'importo dei lavori a consuntivo sia inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente versati per il rilascio dei permessi di costruire.

Altri elaborati progettuali

La progettazione seguirà i dettami stabiliti per le opere pubbliche: gli elaborati progettuali sono quelli stabiliti dalla normativa vigente, ovviamente suddivisi per le varie fasi, pertanto si dovrà procedere alla stesura dei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo. Tutti i progetti verranno approvati dall'Organo comunale competente ed il provvedimento verrà inviato per opportuna conoscenza, ai proponenti.

La progettazione può essere ridotta al solo livello esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare.

Gli elaborati, almeno nella fase di progetto definitivo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- le planimetrie generali dovranno riportare oltre all'area di intervento, anche il rilievo delle zone adiacenti se queste sono già urbanizzate o il progetto delle stesse se già depositato presso l'Ente (dovrà a tal fine essere effettuata apposita richiesta al Settore Edilizia Privata) qualora in previsione o in corso di realizzazione, e ciò al fine di avere una visione d'insieme dell'intervento che permetta il miglior raccordo e la massima compatibilità con le opere confinanti;
- tutte le tavole dovranno essere debitamente quotate planimetricamente ed altimetricamente secondo le usuali scale in modo tale da permettere l'immediato riscontro delle misure e delle quote sia di rilievo che di progetto;
- dovranno essere evidenziati in modo chiaro i riferimenti quotati usati come capisaldi;
- le superfici riportate nel relativo computo metrico dovranno essere evidenziate sulle planimetrie.

Dovranno inoltre essere presentati:

- in fase di progetto preliminare pareri preliminari rilasciati dai competenti servizi (Enel, Telecom, Italgas, SMAT, gestori canali irrigui, ecc.)

in fase di progetto definitivo (inteso come documentazione allegata allo stesso):

- nulla osta rilasciato da SMAT per quanto attiene le opere di acquedotto e fognatura, con indicazione dei materiali richiesti;
- nulla osta rilasciato dagli Enti proprietari delle strade qualora l'intervento preveda attraversamenti o sbocchi su strade non comunali;

- nulla osta rilasciato dall'Ente gestore di canali e/o corsi d'acqua interessati dai lavori;
- nulla osta dei gestori delle reti di distribuzione elettrica, telefonia, gas;
- autorizzazioni di altri Enti eventualmente interessati.

Qualora la progettazione sia ridotta al solo livello esecutivo, in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare, i suddetti documenti dovranno essere parte integrante dell'unica fase progettuale.

Disposizioni generali

Tutte le tavole planimetriche nonché gli elaborati di progetto ed in particolar modo il computo metrico estimativo e l'elenco prezzi unitari dovranno essere presentati anche su supporto digitale (CD o DVD) secondo le seguenti tipologie:

- le planimetrie in formato dwg o dxf;
- il computo metrico in formato xls (Microsoft Excel);
- l'elenco prezzi unitari in formato "doc".

Tutti gli elaborati non dovranno essere protetti da scrittura qualora anche la progettazione sia oggetto di scomputo. La mancata consegna di parte dei documenti richiesti costituirà interruzione dei termini necessari al rilascio degli atti autorizzativi.

Allegato 2:

MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La tempistica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo viene dettata di volta in volta dalla Convenzione Urbanistica.

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente individuati e concordati con l'Amministrazione nella fase di presentazione del progetto delle stesse. Il Comune di Giaveno, autonomamente ed unilateralmente, potrà imporre la realizzazione per lotti funzionali nel rispetto di quanto prescritto al punto 9 dell'art.2.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata completa realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante.

Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione agli uffici del Servizio Lavori Pubblici, della data di inizio presunta dei lavori e del nominativo delle Imprese con relativi recapiti (indirizzo, telefono e posta elettronica) circa il Responsabile del Cantiere o persona incaricata.

Si dovrà inoltre presentare prima dell'inizio dei lavori la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed il cronoprogramma dettagliato con eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione dando, nello stesso, priorità tempistica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità e servizi interrati) rispetto alla realizzazione delle opere private.

La ditta proponente ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione ed al Collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere delle opere di urbanizzazione ai tecnici dell'Amministrazione per verifiche in corso d'opera.

Dovrà inoltre provvedersi, a cura e spese della D.L., a effettuare rilievi fotografici digitali di tutte le parti che non saranno più ispezionabili a fine lavori anche con l'ausilio di apparecchiature metriche che possano definire misure e dimensioni.

Con cadenza semestrale il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere relazione circa lo stato del cantiere, l'evoluzione delle lavorazioni ed eventuali aggiornamenti del cronoprogramma nonché fornitura delle fotografie più significative delle fasi di esecuzione del semestre.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate negli elaborati approvati.

Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno accettate se, nel corso dei lavori, verrà redatta apposita perizia di variante e/o suppletiva da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

Ogni modifica non approvata che non sia da considerarsi di dettaglio, costituirà motivo per esimere l'Amministrazione dall'accettazione delle opere.

Tutte le opere dovranno essere progettate nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, salvo casi eccezionali derivanti dalla necessità di mantenimento delle tipologie dei materiali utilizzati nelle precedenti realizzazioni di opere di urbanizzazione in aree adiacenti all'ambito di intervento.

Le aree pubbliche non potranno essere assoggettate ad alcun tipo di servitù e pertanto sulle stesse è vietata l'installazione di qualunque tipo di servizio privato quali ed esempio cassonetti per contatori, quadri elettrici privati, griglie di aerazione, ecc.