

COMUNE di CARUGO
Provincia di Como

REGOLAMENTO EDILIZIO
LR. 12/2005 - Art. 28



ALLEGATO PROCEDURALE

**B. Linee guida per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione e attrezzature a scomputo**

(Dicembre 2015 - Approvazione)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. del
Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del
Pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi) n.del

Redatto da

Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

STUDIO AMBIENTE

Via San Carlo Borromeo, 1 - 20811 Cesano Maderno (MB)

Tel. +39 0362 500200 - Fax +39 0362 1580711

info@studioambiente.org - amadeo@pec.studioambiente

INDICE

1. Ambito di applicazione
2. Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione
3. Servizi pubblici di interesse pubblico o generale
4. Opere ed attrezzature in immobili privati
5. Opere aggiuntive realizzate con risorse private
6. Determinazione dell'importo globale delle opere e delle attrezzature in relazione all'applicazione del "Codice dei contratti e del Regolamento di esecuzione e di attuazione"
7. Disciplina per la realizzazione delle opere e delle attrezzature
8. Affidamento lavori
9. Attività obbligatoria del Soggetto attuatore in materia di norme antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro
10. Disciplina dei procedimenti amministrativi
11. Livelli di progettazione – opere e attrezzature
12. Valutazione della congruità tecnico – economica dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature
13. Verifica e validazione dei progetti
14. Determinazione dell'importo delle opere e delle attrezzature riconosciuto dal Soggetto attuatore
15. Convenzione e atto unilaterale d'obbligo
16. I responsabili dei Procedimenti
17. Collaudo e presa in carico delle opere
18. Garanzie
19. Penali e sanzioni

1. Ambito di applicazione

1. Le "linee guida" definiscono le condizioni e le modalità per l'esecuzione, da parte del soggetto attuatore, di opere di urbanizzazione e servizi, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto afferente agli oneri di urbanizzazione o quale dotazione territoriale dovuta, in applicazione delle disposizioni degli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT), contemplate da:
 - Atti di programmazione negoziata.
 - Programmi previsti da procedimenti speciali, di programmi urbanistici complessi.
 - Piani attuativi e delle relative convenzioni attuative.
 - Convenzioni o atti unilaterali d'obbligo preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo.

In particolare, le linee guida definiscono:

- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione.
 - I servizi, intesi come attrezzature e attività, quali dotazione territoriale dovuta.
 - Le opere e le attrezzature in immobili privati.
 - Le opere aggiuntive realizzate con risorse private.
2. La realizzazione di opere di urbanizzazione e delle attrezzature è subordinata alla preventiva valutazione favorevole da parte del Comune della necessità degli stessi in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT e da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
Tali opere e servizi entrano a fare parte della rete delle opere di urbanizzazione e dei servizi comunali.
 3. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature devono essere realizzate su aree cedute al Comune, libere da persone o cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate nel rispetto della legislazione vigente in materia ambientale per usi residenziali.
 4. La disciplina delle obbligazioni contrattuali tra soggetto attuatore e Comune, delle modalità, dei tempi e delle garanzie di esecuzione delle opere e delle attrezzature è definita puntualmente nei programmi e nei piani, nonché nelle relative convenzioni attuative e atti unilaterali d'obbligo.
Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo disciplinano con il relativo crono programma le priorità di intervento in relazione agli obiettivi pubblici, l'eventuale articolazione degli interventi per comparti funzionalmente autonomi e l'utilizzazione delle opere e delle attrezzature che deve essere anticipata o almeno contestuale rispetto a quella degli interventi edilizi privati.
 5. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature realizzate dal soggetto attuatore su aree in cessione al Comune vengono acquisite al patrimonio Comunale.
Le stesse possono essere realizzate dal soggetto attuatore anche su aree asservite all'uso pubblico a favore del Comune, che possono essere oggetto di eventuale acquisizione al patrimonio comunale nei casi stabiliti dalla convenzione.

2. Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi la sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, ai sensi dell'art. 43, c. 1, della LR. 12/05 e smi.
2. Nell'ambito degli atti di cui al cap.1, il soggetto attuatore può obbligarsi mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo preordinati alla formazione del titolo abilitativo edilizio o all'esercizio dell'attività edilizia, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assentite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione, con modalità e le garanzie stabilite dal presente documento.
3. Le opere di urbanizzazione sono distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria come precisato all'art. 44, commi 3 e 4, della LR. 12/2005 e smi.
4. Le opere di urbanizzazione da realizzare possono essere esterne al perimetro degli ambiti disciplinati dagli atti di cui al cap. 1, qualora siano funzionali alla trasformazione urbanistica e/o complementari alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento, nel rispetto degli obiettivi del Comune.
5. Le opere di urbanizzazione primaria si considerano funzionali se necessarie per dare autonomia ad un insediamento urbano.
6. Sono ammesse allo scomputo della quota di contributo relative agli oneri di urbanizzazione le opere di urbanizzazioni da realizzare su aree già di proprietà comunale o su aree oggetto di cessione al Comune.
7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali che vengono definite a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultano superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.
Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, ovvero il soggetto attuatore realizzi soltanto parte di essi, verrà applicata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
8. Le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo possono prevedere anche opere di urbanizzazione primaria complementari, oltre a quelle funzionali, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione.
9. Le opere di urbanizzazione secondaria o quota a parte di esse, possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.
Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza conguaglio.
10. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ammessa qualora vi sia specifica previsione e finalità in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

nell'ambito di piani o programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.

11. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione: gli allacciamenti alla rete pubblica – compresa la viabilità - di esclusivo interesse privato, nonché le reti dei sottoservizi e i relativi manufatti di proprietà delle Società private anche se non dirette erogatrici dei servizi.
12. Tutte le dotazioni territoriali necessarie all'urbanizzazione delle aree (intese come opere necessarie a ripristinare l'equilibrio alterato dalla trasformazione urbanistica), devono essere realizzate a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio.
Se la convenzione contempla la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti lo scomputo dei relativi oneri, l'obbligo di rispettare i principi dell'evidenza pubblica sussiste se tali opere servono a ristabilire l'equilibrio alterato dall'intervento; diversamente, se le opere sono volte a risolvere criticità già esistenti prima della trasformazione urbanistica, tale obbligo sarà escluso in ragione del carattere gratuito delle medesime e del conseguente difetto del carattere sinallagmatico dell'impegno assunto.

3. Servizi pubblici di interesse pubblico o generale

1. Le dotazioni territoriali possono essere reperite, tutto o in parte, in servizi nelle due diverse componenti di attrezzature e attività. I servizi possono essere realizzati su aree o in edifici, pubblici o privati, in conformata e in coerenza a quanto dispone il Piano di Governo del Territorio.
2. In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione e la gestione dei servizi su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto.
3. Ai fini della dotazione di servizi, si intendono servizi pubblici di interesse pubblico o generale:
 - a) Le attrezzature cedute al Comune, che vengono realizzate su aree già comunali o su aree oggetto di cessione.
 - b) Le attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di asservimento o accreditamento.
 - c) Le attrezzature private realizzate su aree asservite ad uso pubblico, disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di asservimento o accreditamento.
 - d) Le attrezzature private realizzate su aree private, disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di asservimento o accreditamento.
 - e) Le attività svolte da soggetti qualificati per le tipologie di servizi individuati dal Comune, disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di accreditamento.
4. E' consentito il ricorso alle forme di reperimento indicate alle lettere b), c), d) ed e), qualora la superficie e/o la conformazione dell'area di intervento e/o le previsioni insediative non consentano la cessione di aree e/o la realizzazione di attrezzature di cui alla lettera a) e previa valutazione economico - sociale (costi - benefici) dell'intervento preposto come dotazione territoriale, attraverso la misurazione del contributo di detta dotazione al benessere della collettività.

5. Nel caso di cessione al Comune dell'area e realizzazione contestuale dell'attrezzatura da parte del soggetto attuatore, i beni entrano nel patrimonio comunale e il Comune individua il soggetto gestore del servizio.

Negli altri casi, il soggetto attuatore nella proposta di realizzazione e gestione del servizio (attrezzatura e attività) o gestione del servizio (solo attività) definisce, in concerto con il Comune, le modalità e le condizioni per l'esercizio del servizio stesso, secondo i principi di sostenibilità e accessibilità economica del servizio nell'interesse della collettività, impegnandosi ad attribuire la gestione del servizio a soggetti qualificati per le tipologie del servizio individuati dal Comune.

4. Opere ed attrezzature in immobili privati

1. Il soggetto attuatore può proporre la realizzazione unitaria e diretta di unità immobiliari da cedere al Comune e destinate a opere di urbanizzazione secondaria e/o attrezzature all'interno di immobili privati, qualora l'intervento privato risulti sostanzialmente prevalente sotto il profilo dimensionale e non sia possibile rendere autonomo l'intervento pubblico, in considerazione delle previsioni urbanistiche e della limitata superficie e/o conformazione dell'area di intervento.
2. Dette opere e attrezzature possono concorrere nella dotazione territoriale o essere ammesse a scomputo dell'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria.

5. Opere aggiuntive realizzate con risorse private

1. Le opere aggiuntive realizzate con le risorse private, sono le opere proposte dal soggetto attuatore e realizzate a propria cura e spese, in eccedenza rispetto le opere di urbanizzazione o alle dotazioni territoriali dovute, che entrano nel patrimonio del Comune.

6. Determinazione dell'importo globale delle opere e delle attrezzature in relazione all'applicazione del "Codice dei contratti e del Regolamento di esecuzione e di attuazione"

1. Ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D.Lgs. 163/06 e smi. "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" (di seguito "Codice dei Contratti"), deve essere considerato come valore di riferimento, nel rispetto degli indirizzi dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavoro, Servizi e Forniture, l'importo globale riferito ai computi metrici estimativi dei progetti definitivi di:
 - Opere di urbanizzazione primaria funzionale a scomputo sopra soglia.
 - Opere di urbanizzazione primaria complementari.
 - Opere di urbanizzazione secondaria.
 - Attrezzature realizzate quale dotazione territoriale dovuta.
2. Le opere di urbanizzazione vanno considerate nel loro "valore lordo", comprensivo del costo delle opere e relativa IVA, delle spese tecniche (progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relativa IVA) e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere (interferenze, imprevisti, allacciamenti, ecc).
3. Sono escluse dall'importo globale:

- Le opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento sotto soglia ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del DPR. 380/01 e smi.
 - Le attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, su aree private asservite all'uso pubblico, su aree private, che non sono ammesse a scomputo e che non concorrono nella dotazione territoriale dovuta
 - Le opere e le attrezzature pubbliche in immobili privati e le opere aggiuntive realizzate con risorse private.
4. Ai fini della verifica della soglia comunitaria vanno considerate le sole voci del quadro economico che costituiscono l'importo a base d'asta.

7. Disciplina per la realizzazione delle opere e delle attrezzature

1. Le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale, sono assimilate alle opere pubbliche.
Ad eccezione delle opere di cui al successivo c. 2, per la loro realizzazione si rinvia al Codice dei Contratti ed al Regolamento di esecuzione e attuazione, di cui al DPR. 207/2010 "Regolamento di esecuzione e attuazione del D.Lgs. 163/2006 e smi, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture» (di seguito denominato "Regolamento di esecuzione e attuazione"), nonché all'art. 45 della LR. 12/2005 e smi, in ordine alla verifica di congruità tecnico economica.
2. Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'art. 16, comma 2 bis, del DPR. 380/2001 e smi, ammette la realizzazione diretta a carico del titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio e la non applicazione del Codice dei Contratti.
Per la loro realizzazione non si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti relativamente alle procedure di affidamento; ad esse, in quanto opere realizzate a scomputo degli oneri e acquisizione del patrimonio indisponibile del Comune, si applicano le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione e attuazione, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della LR. 12/2005 E smi
3. Le attrezzature pubbliche realizzate su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale, non computate come aree a scomputo, che concorrono alla dotazione territoriale, sono assimilate alle opere pubbliche e per la loro realizzazione, si rinvia al Codice dei Contratti ed al Regolamento di esecuzione e attuazione, nonché all'art. 45 della LR. 12/2005 e smi. in ordine alla verifica tecnico economica prevista, ai fini del rispetto del principio di equivalenza dei costi espresso dal Piano dei Servizi.
4. Per le attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, su aree private asservite all'uso pubblico, su aree private, non ammesse a scomputo, qualora concorrono nella dotazione territoriale, si applicano le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, l'affidamento, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione e attuazione, nonché la verifica di congruità tecnico economica

prevista dall'art. 45 della LR. 12/2005 e s.m.i., ai fini del rispetto del principio di equivalenza dei costi espresso dal Piano dei Servizi.

5. Per le opere e attrezzature pubbliche in immobili privati realizzate a scomputo degli oneri o che concorrono nella dotazione territoriale, si applicano le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alle fasi di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione e attuazione, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della LR. 12/2005 e s.m.i.

Per tali opere e attrezzature non si applicano le procedure di affidamento in quanto l'intervento privato risulta prevalente sotto il profilo dimensionale e la loro realizzazione risulta inscindibile da quest'ultimo.

6. Per le attrezzature private realizzate su aree private, che non sono ammesse a scomputo e non concorrono nella dotazione territoriale dovuta, si rinvia alle disposizioni riguardanti la progettazione (preliminare e definitiva) di cui al Codice dei Contratti, al Regolamento di esecuzione e attuazione e all'art. 45 della LR. 12/2005 e s.m.i. in ordine alla verifica di congruità tecnica, nonché all'art. 8, comma 3, del Piano dei Servizi in ordine alla garanzia fideiussoria.
7. Per opere aggiuntive realizzate con risorse private che entrano nel patrimonio del Comune, non si applicano le procedure di affidamento e si applicano le disposizioni riguardanti i livelli di progettazione (preliminare e definitiva), la verifica dei progetti e la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti, dal Regolamento di esecuzione e attuazione, la verifica di congruità tecnica prevista dall'art. 45 della LR. 12/2005 e s.m.i.
8. Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo definiscono la disciplina puntuale della progettazione e verifica, dell'eventuale affidamento, della disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori e della consegna delle opere e attrezzature, in relazione alla fattispecie di cui ai precedenti paragrafi.

8. Affidamento lavori

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, nei casi previsti dal cap. 7, il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede a propria cura e spese all'affidamento dei lavori facendo rinvio in particolare:
 - a) per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, alle disposizioni di cui all'art. 32, c. 1, lett. g) e c. 2, del Codice dei Contratti.
 - b) per le opere di urbanizzazione primaria complementari, secondaria e per le attrezzature di importo inferiore alla soglia comunitaria, alle disposizioni di cui all'art. 57, c. 6, e all'art. 122, c. 8, del Codice dei Contratti.

9. Attività obbligatoria del Soggetto attuatore in materia di norme antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro

1. Nel rispetto della legislazione vigente, il soggetto attuatore si impegna a:
 - Promuovere e garantire il rispetto della trasparenza, della legalità, della correttezza e delle regole in ordine degli adempimenti intercorrenti con le imprese esecutrici dei lavori, forniture e servizi,

facendo rinvio al Codice dei Contratti e Regolamento di esecuzione e attuazione.

- Adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, così come previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia, secondo quanto dispone il D.Lgs. 159/2011 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della L. 136/2010", come integrato e modificato dal D.Lgs. 218/2012.
 - Garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico - professionale delle imprese affidatrici, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi.
 - Garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
2. Nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), il soggetto attuatore è tenuto a verificare le autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e le idoneità professionali degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara.
- Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, sub-appaltatori, sub-contraenti) il soggetto attuatore deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui, dalla documentazione di cui al par. 3, risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa. In tali casi il Comune dispone la sospensione del cantiere.
3. Il soggetto attuatore certifica al Comune di avere acquisito tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere la seguente documentazione:
- Certificato camerale.
 - Comunicazione antimafia dalle Prefetture, qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità nonché possibile in via ordinaria in base ad altri accordi o disposizioni legislative, ovvero l'iscrizione nell'elenco tenuto dalla Prefettura dei fornitori, prestatori di servizio ed esecutori dei lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa (D.P.C.M. 18.4.2013).
 - Documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale.
 - relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro: attestazione in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nella categoria di cui si compongono le lavorazioni; relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi i 150.000,00 euro: dichiarazioni sulla capacità tecnico-economica corredata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzature possedute o disponibili).
 - Certificazione di ottemperanza alle norme cui tutelano il diritto al lavoro dei disabili.
 - Documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi).

4. Il soggetto attuatore consegna al Comune una dichiarazione sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità inerente l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.
5. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
6. Richiamati i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra il Comune, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il soggetto attuatore si obbliga a:
 - Presentare la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i, quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile, ai fini della formazione del titolo abilitativo o dell'esercizio dell'attività edilizia;
 - Presentare una documentazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere, ai fini della richiesta del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato;
 - Dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile rilasciato all'impresa;
 - Prevedere nel bando di gare l'inserimento nel contratto di una clausola risolutiva espressa per il caso di inosservanza da parte dell'impresa esecutrice dei contenuti concordati nei Protocolli sottoscritti tra il Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali;
 - Inserire di norma nel bando di gara o nel capitolato di appalto la previsione del criterio dell'offerta economica più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico/organizzativo/gestionale.

Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a svolgere ogni altra attività concordata con le parti nei successivi aggiornamenti di Protocolli.

7. Al fine di rispettare le norme di prevenzione e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del soggetto attuatore deve essere mirata alla diffusione delle buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri.
8. Nel caso in cui il soggetto attuatore non ottenga la comunicazione antimafia dalle Prefetture nei termini previsti dal paragrafo 3 secondo alinea, il Comune, nei casi previsti dalla normativa vigente, si attiva ai fini dell'acquisizione della comunicazione ovvero dell'informazione antimafia, in relazione all'importo delle opere e attrezzature determinato dalla legge in attuazione delle direttive comunitarie, Il Comune acquisisce dagli Enti competenti la documentazione contributiva e, qualora necessaria e dovuta, la documentazione retributiva e fiscale.

10. Disciplina dei procedimenti amministrativi

1. Per la disciplina dei singoli procedimenti amministrativi riguardanti l'attività urbanistico edilizia degli atti a cui al cap. 1, si rinvia alle normative legislative e regolamenti di settore.
2. Ogni procedimento amministrativo è retto da criteri di economicità, di efficacia e efficienza e nella fase istruttoria di valutazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature i Settori competenti e/o le Amministrazioni interessate devono esprimere il loro parere di competenza.
Si considerano acquisiti l'assenso dei Settori competenti e/o delle Amministrazioni interessate, che non abbiano espresso definitivamente, nel rispetto dei termini indicati, la volontà, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla normativa vigente

11. Livelli di progettazione - opere e attrezzature

1. I livelli di progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature vengono richiesti nelle fasi:
 - a) Nel caso di piani e programmi, *preliminare* nell'ambito della procedura di approvazione, *definitivo* in sede di perfezionamento della convenzione ai fini della richiesta del titolo abilitativo edilizio o dell'esercizio dell'attività edilizia.
 - b) Nel caso di richiesta di titolo abilitativo edilizio o di esercizio dell'attività edilizia, *definito* nell'ambito di perfezionamento dei contenuti della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo preordinati alla formazione del titolo o all'esercizio dell'attività edilizia da parte del soggetto attuatore.
 - c) *Esecutivo*, quando richiesto, all'inizio lavori.
2. La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nella esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, in conformità alle disposizione del Codice dei Contratti e del Regolamento di esecuzione e attuazione, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai Settori competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché dalle prescrizioni stabilite dalla convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo.
3. Il progetto definitivo deve essere integrato con il "Cronoprogramma". Il "Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti", nonché con "Piano di cantiere" per gli aspetti inerenti l'occupazione delle aree, che attengono il livello di progettazione esecutivo.
4. Nei casi e programmi con previsione di sole opere di urbanizzazione primaria funzionale sotto la soglia e nei casi di convenzione o atto unilaterale d'obbligo preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo è omesso il livello di progettazione preliminare, in virtù dell'art. 93, comma 2, del Codice dei Contratti.

12. Valutazione della congruità tecnico – economica dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature

1. La valutazione della congruità tecnico - economica dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è effettuata dai competenti Settori del Comune ai fini dell'approvazione di tali progetti nell'aspetto economico e anche sotto il profilo dell'ottimizzazione dei costi; gli elaborati tecnico - progettuali devono essere corredati dai documenti inerenti gli aspetti economici.
2. Il "computo metrico estimativo" deve essere redatto tenendo separata la fase di stima dei lavori; nel computo vanno evidenziate e tenute distinte le varie categorie di opere e i relativi importi totali.

In allegato al computo il Progettista deve presentare, le voci mancanti nel listino, l'analisi dei prezzi nonché l'attestazione di congruità delle voci opere, delle quantità e dei prezzi impiegati nel computo metrico.

3. Per i prezzi occorre far riferimento al Listino Comunale dei Prezzi, che per Carugo corrisponde al Prezziario della CCIAA della Provincia di Milano integrato dal Prezziario della Regione Lombardia, vigente alla data di presentazione del progetto definitivo; per le voci non riportate nei Prezziari deve essere effettuata una rigorosa analisi degli stessi a cura del progettista, con la descrizione delle lavorazioni, la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione delle singole lavorazioni riferite ai prezzi correnti di mercato.

13. Verifica e validazione dei progetti

1. Al fine di garantire la qualità della progettazione, negli aspetti funzionali, prestazionali, normativi e tecnici, nonché la riduzione dei rischi in fase di esecuzione dei lavori, i progetti sono assoggettati alla verifica e validazione previste dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione ed attuazione.
2. L'attività di verifica deve essere iniziata dalla stazione appaltante all'atto della consegna dei progetti alla struttura preposta individuata dalla stessa e deve essere conclusa entro il termine di 30 giorni successivi a tale consegna.
3. L'attività di verifica può essere svolta da strutture interne in quanto esistenti e qualificate o da strutture esterne alla stazione appaltante qualificate allo scopo.
4. I progetti di livello preliminare, definitivo ed esecutivo sono soggetti alla verifica e quelli di livello definitivo ed esecutivo, nei casi previsti, sono soggetti a validazione.
5. Il compenso professionale per l'attività di verifica e validazione, comprensivo di spese, tasse, imposte, oneri, visure e quant'altro necessario per la consegna del lavoro finito è a totale carico del soggetto attuatore.

14. Determinazione dell'importo delle opere e delle attrezzature riconosciuto al Soggetto attuatore

1. Le spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza, alla direzione dei lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese del collaudo, l'IVA sulle singoli voci e comunque ogni costo di cui alla lett. b) dell'art.16 "Quadri economici" del Regolamento di Esecuzione e Attuazione sono a totale carico del soggetto attuatore.
2. Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione e delle attrezzature che concorrono alla dotazione territoriale viene esposto nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo. Tale valore corrisponde all'importo totale del computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali, ridotto di un coefficiente pari al 12%, escludendo gli oneri della sicurezza.
3. Detto coefficiente di riduzione tiene conto di vantaggi e svantaggi per il soggetto attuatore e per il Comune conseguenti ai costi tecnici riferiti alla progettazione, all'eventuale affidamento, alla realizzazione, nonché a eventuali varianti in corso d'opera, al fine di

garantire la qualità nel processo di realizzazione delle opere e attrezzature anche in relazione al tema della sicurezza.

4. Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui al c. 2 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi. e dell'art. 45 della LR. 12/2005 e smi, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune preventivamente all'esercizio dell'attività edilizia o nei termini definiti in sede di emissione/decorrenza del titolo edificatorio relativo all'intervento edilizio privato.
5. Il soggetto attuatore è obbligato a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo.

15. Convenzione e atto unilaterale d'obbligo

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è disciplinata da apposita convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore e il Comune nella forma dell'atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del soggetto attuatore.
2. La convenzione deve prevedere, tra l'altro, in relazione alle opere di urbanizzazione e attrezzature:
 - a. La natura delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e/o complementari, secondaria e delle attrezzature ai fini dell'obbligo di applicazione del Codice dei Contratti.
 - b. La cessione, a titolo gratuito, o l'asservimento delle aree e le relative obbligazioni; le aree devono essere cedute al Comune libere, sgombre da persone e cose e da oneri e da vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate di regola nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti residenziali.
 - c. La cessione o l'asservimento delle opere e attrezzature o parti di esse e le relative obbligazioni; le obbligazioni in capo al soggetto attuatore inerenti la progettazione, le attività di verifica, validazione, collaudo e le procedure di affidamento dei lavori, nonché l'assunzione dei costi relativi a tali obbligazioni.
 - d. Il valore effettivo di riconoscimento delle opere e delle attrezzature ammesse a scomputo oneri o in luogo della dotazione;
 - e. L'eventuale previsione di compensazione tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - f. Le attività obbligatorie in capo al soggetto attuatore in materia di normativa antimafia, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti, nonché in materia di tutela e sicurezza del lavoro.
 - g. Le procedure di gara per l'affidamento dei lavori nei casi previsti dal presente documento.
 - h. L'inserimento nel bando di gara o nel capitolato di appalto di clausole coerenti con i Protocolli sottoscritti dal Comune aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture di cui al cap. 9.
 - i. Le modalità di esecuzione delle opere e attrezzature in stretta correlazione con l'attuazione degli interventi edilizi privati, secondo la tempistica prevista dal piano di cantiere inerente l'occupazione delle aree e dal cronoprogramma complessivo articolato per fasi salienti di realizzazione, nonché la previsione di ultimazione delle opere e attrezzature anticipata, o almeno contestuale, rispetto a quella degli interventi edilizi privati.

- j. L'eventuale previsione di attuazione degli interventi, opere e attrezzature per comparti separati purché funzionalmente autonomi, sia sotto il profilo della realizzazione, sia sotto il profilo della responsabilità assunta dai singoli soggetti attuatori.
- k. La detenzione del soggetto attuatore ai fini della esecuzione delle opere e attrezzature e la disciplina dell'eventuale occupazione delle aree cedute per la realizzazione degli interventi privati nel caso di comprovate esigenze di cantiere, con l'assunzione delle inerenti responsabilità in capo allo stesso.
- l. la previsione dell'obbligo di dar corso alle eventuali varianti richieste dal Comune e dettate da esigenze strettamente funzionali o migliorative delle opere e delle attrezzature fino alla loro corretta esecuzione a regola d'arte e comunque fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione, nonché la previsione dell'obbligo di corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo.
- m. I termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere terminata l'ultima esecuzione delle opere di urbanizzazione e attuazione.
- n. La previsione di consegna anticipata delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature richiesta dal Comune, secondo quanto previsto dall'art. 230 del Regolamento di esecuzione e attuazione.
- o. L'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e attrezzature sino alla data di collaudo e per le opere a verde la presa in carico e la manutenzione per un periodo minimo di tre anni.
- p. Garanzie finanziarie per l'adempimento delle obbligazioni assunte di cui al cap.18.
- q. la previsione di preventiva identificazione e accettazione del soggetto garante delle polizze postume decennali.
- r. Le responsabilità contrattuali, le sanzioni e le penali conseguenti ad eventuali ritardi nella realizzazione rispetto alla tempistica per fasi salienti di realizzazione indicate nel crono programma, conseguenti ad inadempimento contrattuale e obblighi per i subcontratti, nonché le penali di cui al cap.19 par. 6.

Gli obblighi di cui al presente c. 2 si estendono oltre al soggetto attuatore, all'impresa esecutrice e ad ogni altro soggetto che ha sottoscritto un subcontratto.

- 3. Con riferimento alla lettera b), il Comune si riserva di:
 - Valutare l'acquisto di aree sottoposte ad interventi di bonifica derivanti da un'analisi di rischio e con eventuali interventi di messa in sicurezza permanente, in considerazione della complessità e sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbana e del perseguimento degli obiettivi pubblici. In tal caso, deve essere operata una valutazione economica complessiva rapportata anche alla qualificazione del valore derivante dalle limitazioni di eventuali ulteriori interventi di trasformazione con o senza mutamento delle destinazioni d'uso.
 - Valutare l'acquisizione di aree con interventi di bonifica ambientale derivanti da un'analisi di rischio e di messa in sicurezza permanente non ancora ultimati, con progetto di bonifica approvato nel rispetto della normativa vigente, fermo restando la garanzia fideiussoria di cui cap.18, par.1, lett. b).
- 4. Nel caso di ricorso all'atto unilaterale d'obbligo, in relazione alle diverse fattispecie per le quali è ammesso, ivi compreso il caso di

specifica previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionale ai fini dell'agibilità dell'intervento, l'atto dovrà avere gli stessi contenuti essenziali della convenzione.

5. In relazione agli obblighi conseguenti la convocazione o l'atto unilaterale d'obbligo, il soggetto attuatore è un referente unico per quanto attiene la progettazione, lo svolgimento delle procedure di affidamento dei lavori, la realizzazione delle opere e attrezzature e la consegna delle stesse al Comune.
6. Nel caso di interventi non funzionalmente autonomi realizzati da più soggetti attuatori, per la realizzazione unitaria di tali interventi, la convenzione deve prevedere l'assunzione delle relative obbligazioni da parte di un unico soggetto ovvero l'obbligo solidale da parte di tutti i soggetti coinvolti.
Nel caso di più soggetti attuatori solidamente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere e attrezzature, la convenzione attuativa prevede la costituzione obbligatoria di un Consorzio legittimato all'esercizio dell'attività edilizia o alla richiesta del titolo abilitativo edilizio e ad assumere la qualifica di stazione appaltante. Resta inteso che gli interventi funzionalmente autonomi sono realizzati direttamente dal soggetto attuatore.

16. I Responsabili dei Procedimenti

1. Il Soggetto attuatore quale stazione appaltante comunica, al momento della presentazione degli atti di cui al par. 1, le nomine e gli incarichi del *Responsabile Unico del Procedimento (RUP)*, del Progettista e del Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione.
2. E' nominato per ogni procedimento edilizio e di realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature, assoggettato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, un *Responsabile del Procedimento* per la Realizzazione di Opere di Urbanizzazione.
3. E' nominato per ogni piano o programma un *Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU)*.
4. Al *Responsabile Unico del Procedimento (RUP)* sono attribuiti i compiti e le funzioni previsti dall'art. 10 del Codice dei Contratti e degli art. 9 e 10 del Regolamento di esecuzione e attuazione. In particolare il RUP, quale responsabile unico delle fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere e delle attrezzature, crea la condizione affinché la realizzazione delle opere e delle attrezzature venga condotto in modo unitario rispetto ai tempi, ai costi preventivati, alla qualità, alla manutenzione programmata, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori.
5. Il RUP assume il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione che di esecuzione delle opere e attrezzature, ai fini del rispetto delle norme sulle sicurezza e sulla salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro.
6. In fase di esecuzione il RUP, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico di responsabile dei lavori, richiede al soggetto attuatore la nomina dell'Ufficio di Direzioni Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.
7. Nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati previsti dalla normativa vigente, il RUP verifica che l'esecutore corrisponda gli oneri della sicurezza, relativi alle prestazioni affidate in subappalto,

alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso, ed inoltre su delega della stazione appaltante esercita il potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e subappaltatore.

8. Il RUP acquisisce le certificazioni e la documentazione richieste e indicate nel precedente cap.9.
9. Il RUP svolge un ruolo di super visione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
10. Il *Responsabile del procedimento* per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Attrezzature è il responsabile del procedimento finalizzato all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo inerenti gli interventi pubblici e privati previsti dagli atti di cui al cap.1, fino alla loro completa e corretta ultimazione.
Nel caso di piani e programmi, si rapporta con il RPU al fine del coordinamento delle rispettive attività, esercitando un ruolo sovraordinato e di impulso nel processo realizzativo delle opere e attrezzature, nel rispetto delle funzioni e dei compiti propri del RUP, il quale:
 - Interagisce con il RUP individuato dal soggetto attuatore in qualità di stazione appaltante.
 - Acquisisce i progetti preliminari/definitivi delle opere e attrezzature, nonché i progetti dell'intervento edilizio privato e convoca la conferenza dei servizi ai sensi della L. 214/1990 e smi, dettando le eventuali prescrizioni per l'intervento privato e la realizzazione dei livelli successivi dei progetti relativi alle opere e attrezzature; nel caso di piani e programmi partecipa alla conferenza dei servizi convocate dal RUP supportando il processo con le proprie competenze.
 - Cura il coordinamento delle attività di competenza degli altri Settori coinvolti attinenti il controllo della progettazione assumendo un ruolo propositivo per la definizione dei casi di particolare complessità.
 - Ricontra la congruità tecnico-economica del progetto preliminare/definitivo in esito alle risultanze della conferenza dei servizi.
 - Acquisisce dal RUP le verifiche e le validazioni dei progetti.
 - Ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia o della formazione del titolo abilitativo, predispone gli atti necessari per la presa d'atto del progetto definitivo e dei contenuti della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.
 - Nel caso di piani o programmi, cura l'istruttoria tecnico-amministrativa concernenti il procedimento di formazione del titolo abilitativo o l'esame e la verifica della sussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'attività edilizia da parte del soggetto attuatore, accertando con il RUP la conformità degli interventi pubblici e privati alle previsioni-prescrizioni di tali piani.
 - Nel caso di procedimento di permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, cura i contenuti tecnico-amministrativi concernenti le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore e gli atti di perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo o della stipula della convenzione.
 - Propone al Dirigente il rilascio dei titoli abilitativi.
 - Esercita per gli interventi di edilizia privata la vigilanza sull'attività urbanistica - edilizia secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in materia e, per le opere e attrezzature, richiede ai Settori competenti la nomina di un referente operativo

che interagisca in fase di esecuzione con il direttore dei lavori e con il collaudatore.

- Valuta in concerto con il direttore dei lavori e il collaudatore l'eventuale sospensione nel caso di opere eseguite in difformità o in variante al progetto esecutivo senza autorizzazione del Comune.
- Tiene monitorata tutta la fase attuativa degli interventi edilizi privati secondo quanto stabilito dalla convenzione o dagli atti unilaterali d'obbligo, promuove direttamente la risoluzione dei problemi insorti in fase attuativa e, nel caso di piani e programmi, riferisce al RPU per l'eventuale attivazione di interventi da assumersi in dipendenza di problematiche eccedenti gli aspetti realizzativi e di perfezionamento delle obbligazioni assunte.
- Rilascia il nulla osta all'approvazione del Certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore per la sua approvazione da parte del Dirigente.
- Definisce in sede di conclusione lavori gli elementi necessari per la presa in carico manutentiva delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature da parte del Comune dopo il collaudo.
- Propone al Dirigente il nulla osta allo svincolo delle garanzie fideiussorie prestate dal soggetto attuatore relative alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature.

11. Il *Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU)* è responsabile del procedimento di formazione degli atti inerenti la pianificazione urbanistica e svolge funzioni attinenti la definizione dei contenuti delle relative convenzioni per gli atti urbanistici.

Il RUP:

- Cura tutti gli aspetti progettuali di definizione del piano o programma urbanistico e dei contenuti della convenzione per le implicazioni sull'assetto urbanistico dell'ambito di intervento.
- Convoca le conferenze dei servizi, ai sensi della L. 241/90 smi. Finalizzate al perfezionamento dell'istruttoria dei piani e programmi.
- Acquisisce e coordina i pareri degli Enti e dei Settori a vario titolo competenti da rendere nella fase istruttoria di definizione dei contenuti progettuali dello strumento urbanistico, ai fini della conclusione del procedimento urbanistico.
- Ricontra la fattibilità tecnico-economica del piano o programma urbanistico.
- Definisce la disciplina tecnico-amministrativa della convenzione, concernente le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore degli interventi edilizi e delle opere e attrezzature e, coordinando la propria attività con quella del RUP.
- Tiene monitorata tutta la fase attuativa degli atti di pianificazione, intervenendo ogni qualvolta le problematiche attuative eccedano gli aspetti realizzativi e di adempimento delle obbligazioni assunte.

17. Collaudo e presa in carico delle opere

1. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature, le opere e attrezzature in immobili privati, le opere aggiuntive realizzate con risorse private, nei casi precisati nei rispettivi capitoli, sono soggette al collaudo tecnico - amministrativo e statico, nel caso di strutture portanti.

A tal fine, deve essere redatto il certificato di collaudo a cura del collaudatore ovvero, nei casi previsti dalla normativa in materia, il certificato di regolare esecuzione a cura del Direttore dei Lavori;

2. Il Collaudatore deve:

- Verificare e certificare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo verificato e validato dal soggetto attuatore e conforme al progetto definitivo approvato dal Comune;
 - Verificare e certificare la corrispondenza delle lavorazioni effettuate ed accertate nel collaudo finale, rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto definitivo;
 - Certificare le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo del progetto definitivo ai fini dell'eventuale conguaglio;
 - Ricontrare il lavoro finale delle opere eseguite ai fini dell'acquisizione al patrimonio comunale con riguardo al valore delle stesse indicato nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo.
3. La realizzazione delle opere e della attrezzature è sottoposta al controllo ed al collaudo anche in corso d'opera di un collaudatore individuato dal soggetto attuatore, mediante un affidamento di servizi ad un professionista che, nel caso di onorari inferiori a 100.000,00 (centomila/00) Euro dovrà essere scelto fra cinque professionisti, preventivamente individuati dal Comune con procedura informatica, abilitati e inseriti nell'elenco di collaudatori in uso presso il Comune.
 4. In sede di convenzione o di atto d'obbligo il soggetto attuatore si obbliga a sottoscrivere il contratto di incarico professionale, a definire le modalità, i termini, le garanzie e le penali delle prestazioni del collaudatore. Il soggetto attuatore si impegna a trasmettere al Comune una copia dell'incarico professionale.
 5. E' nominata una Commissione di collaudo nel caso di lavori che richiedano l'apporto di più professionalità, diverse in ragione della particolare tipologia e categoria di intervento.
 6. E' stata fatta salva la facoltà del Comune di procedere all'individuazione del collaudatore con assunzione a carico del soggetto attuatore del compenso relativo alle attività e compito effettuati.
 7. Spetta al soggetto attuatore provvedere a comunicare a tutti i soggetti di cui al cap.16, la data di inizio, nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato e informazione utili o rilevanti al fine di consentire la corretta esecuzione dei lavori nel rispetto del procedimento.
 8. Il collaudatore svolge funzioni di controllo e di accertamento sull'operato dell'impresa esecutrice e ha funzioni consultive in relazioni a provvedimenti che il Comune può adottare a garanzia dell'esecuzione dell'opera. Nello svolgimento delle attività e dei compiti declinati nel contratto di incarico, il collaudatore si rapporta con il RUP.
 9. Qualora il collaudatore accerti l'esecuzione di opere in difformità o in variante al progetto esecutivo senza autorizzazione del Comune, riferisce al RUP per l'eventuale sospensione dei lavori, nonché al ROUA ai fini dell'adozione dei provvedimenti di competenza.
 10. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP della stazione appaltante, direttore dei lavori, impresa aggiudicatrice/esecutrice. Il RUP è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto

precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

11. Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al RUP gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
12. Nello svolgimento delle attività di collaudo, il soggetto attuatore fornisce collaborazione e assistenza al collaudatore, produce la documentazione richiesta da quest'ultimo, nonché provvede al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati. In caso di inerzia del soggetto attuatore, il collaudatore dichiara la non collaudabilità di tutte o parte delle opere e informa il RUP che dispone nel merito anche per la conseguente applicazione a carico del soggetto attuatore delle misure sanzionatorie di cui al successivo cap.19.
13. Non oltre sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori, ovvero non oltre un anno nel caso di particolare complessità delle opere da collaudare così come individuate dal Regolamento di esecuzione e attuazione e definite nella convenzione, il collaudatore provvede al collaudo finale, all'emissione del certificato di collaudo e all'invio al RUP.
14. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione dello stesso. Decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché la determina dirigenziale di approvazione non sia intervenuta entro due mesi dal medesimo termine di due anni.
15. Dopo l'approvazione del certificato di collaudo il RUP dispone in merito alla presa in carico delle opere e delle attrezzature e alla presa in consegna delle aree cedute sulle quali le stesse sono state realizzate. Con la sottoscrizione del relativo verbale, in contraddittorio tra il soggetto attuatore, il RUP e i referenti dei Settori Comunali competenti, diventano efficaci la presa in carico delle opere e delle attrezzature e la consegna delle aree.
16. La sorveglianza e la manutenzione delle opere e delle attrezzature resta in capo al soggetto attuatore fino alla presa in carico da parte del Comune.
17. Nel caso di realizzazioni di opere a verde, dopo il certificato di collaudo le opere stesse e la detenzione delle relative aree saranno trasferite dal soggetto attuatore al Comune mediante apposito verbale di consegna, con contestuale riconsegna allo stesso soggetto attuatore per l'avvio del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di almeno tre anni a carico di quest'ultimo. La manutenzione sarà eseguita nei termini e secondo le modalità stabilite nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai Settori competenti. Il soggetto attuatore deve impegnarsi a tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa per danni causati a cose o persone e deve provvedere ad assumere nel periodo manutentivo apposite garanzie con adeguato massimale.

18. Qualora il Comune abbia necessità di utilizzare le opere o le attrezzature prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio può procedere alla presa in consegna anticipata delle stesse alle condizioni stabilite dall'art. 230 del Regolamento di esecuzione ed attuazione.
19. Il collaudatore è responsabile sotto il profilo civile e penale per quei fatti che possono considerarsi suoi propri, causati da negligenza, imperizia, imprudenza e inosservanza delle leggi e regolamenti.
A garanzia della regolare esecuzione dell'attività di competenza, il collaudatore deve prestare idonea polizza assicurativa di responsabilità civile e professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività stessa.

18. Garanzie

1. In relazione alle obbligazioni assunte, nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, il Soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della convenzione o alla presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo, presta le seguenti garanzie:
 - a) Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature corrispondenti al 100% dell'importo complessivo delle opere e delle attrezzature determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo.
Tale garanzia non è richiesta per le attrezzature private non ammesse a scomputo e che non concorrono nella dotazione;
 - b) Per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti, per un importo percentuale minimo pari all'1% del costo totale dell'intervento edilizio privato, o dell'intervento complessivo nel caso di ulteriori obblighi ambientali/urbanistici assunti, come determinato dalla relazione economica.
2. Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico o al collaudo nei casi di consegna anticipata, di opere di urbanizzazione e attrezzature e all'agibilità per gli interventi edilizi.
4. E' consentito richiedere la riduzione degli importi garantiti nella misura corrispondente al valore riferito a ciascuna opere di urbanizzazione e attrezzatura collaudata e consegnata nei termini previsti e corrispondente al valore riferito a ciascun intervento edilizio privato realizzato.
5. E' consentito, inoltre, richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori nel rispetto delle tempistiche stabilite dal cronoprogramma per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati.
Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.
4. In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento.
Decorso il termine assegnato per l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 C.C., non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il soggetto attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 C.C.

In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

5. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
6. Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore deve munirsi di una fideiussione, nel caso di esecuzione diretta delle opere e attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione a garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché per la responsabilità civile per danni causati da terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, di cui all'art. 125 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice dei Contratti.
7. Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi danni costruttivi.
8. Il soggetto attuatore, presta, altresì, garanzia fideiussoria per un importo corrispondente al costo complessivo del programma manutentivo delle aree a verde e attrezzature per un minimo di tre anni, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché le attrezzature, concordato con i settori competenti e previsto nella convenzione attuativa o nell'atto unilaterale d'obbligo.
9. Il soggetto attuatore dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione con massimale minimo 1.000.000,00 (unmilione/00) di Euro, a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione delle aree a verde e attrezzature; copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del verbale di consegna delle aree.
10. Il soggetto attuatore resta responsabile dei difetti di costruzione e della cattiva qualità dei materiali impiegati, riscontrati all'atto del collaudo definitivo e comunque per tutto il periodo previsto dalla polizza indennitaria decennale.
11. Nel caso di realizzazioni di attrezzature private disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso o da apposito atto di asservimento o accreditamento si applicano le disposizioni del Piano dei Servizi.

19. Penali e sanzioni

1. Le opere di urbanizzazione, le attrezzature e gli interventi edilizi privati devono essere iniziati e ultimati entro i termini previsti nel cronoprogramma allegato alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, tenuto conto dell'organizzazione dei cantieri relativa a tutti gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia.
Le opere e le attrezzature devono essere ultimate anticipatamente o almeno contestualmente agli interventi edilizi privati.
Il soggetto attuatore, qualora per cause allo stesso non imputabili, non sia in grado di ultimare le opere, le attrezzature e gli interventi edilizi nei termini fissati, può presentare istanza motivata di proroga, che, se accettata, viene concessa con provvedimento del Responsabile del Servizio, sentito il RUP.

2. Nel caso di ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, il soggetto attuatore viene assoggettato a cadenza mensile ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni, rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma fino ad una penale massima del 10%.
3. Il Comune, nel caso di perdurante ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al c. 2, intima al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della garanzia fideiussoria di cui al cap. 18, par. 1, lett. a), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
4. Scaduto il termine previsto dal cronoprogramma per l'adempimento degli obblighi ambientali/urbanistici assunti ovvero il termine per l'esecuzione degli interventi edilizi privati, il Comune, accerta l'inadempienza, assegna un termine per l'esecuzione degli stessi e, nel caso di perdurante inerzia, contesta l'inadempimento delle obbligazioni al soggetto attuatore e avvia il procedimento di riscossione coattiva della relativa quota della garanzia fideiussoria di cui cap. 1, par. 1, lett. b), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
L'importo escusso sarà destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.
5. La convenzione potrà prevedere l'applicazione delle penali per il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di manutenzione e gestione delle aree a verde cedute o asservite, nonché l'applicazioni di penali per il caso di mancata manutenzione/gestione di spazi asserviti.
6. La violazione degli obblighi di quanto richiesto al cap. 9, in relazione al par. 2 e al par. 3, viene sanzionata con penali previste, fatto salvo il recepimento di nuove disposizioni normative in ordine a quanto indicato nel medesimo cap. 9.
7. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni assunte con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo vengono applicate le sanzioni previste dal DPR. 380/01 e smi. e della LR. 12/2005 e smi.