

Area Tecnica Lavori Pubblici

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

**Regolamento approvato con delibera del Consiglio
Comunale n. 20 del 1 aprile 2019 e entrato in vigore
il giorno 1 aprile 2019.**

Sommario:

TITOLO I	3
Art. 1 - Principi e Finalità	3
Art. 2 – Urbanizzazione delle aree.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 3 - Scomputo.....	3
Art. 4 - Convenzione	4
Art. 5 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire	5
Art. 6 - Responsabile di procedimento della fase attuativa.....	5
Art. 7 - Progetto delle opere di urbanizzazione	6
Art. 8 - Affidamento dei lavori.....	7
Art. 9 - Obbligo in capo al soggetto attuatore e al RUP	7
Art. 10 - Direzione lavori	8
Art. 11 - Coordinatore della sicurezza	8
Art. 12 - Varianti in corso d’opera	8
Art. 13 - Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione	9
Art. 14 - Ribassi - Rincari del valore delle opere di urbanizzazione	10
Art. 15 - Garanzie finanziarie.....	10
Art. 16 - Acquisizione gratuita delle aree	11
Art. 17 - Sanzioni	11
TITOLO II	12
Art. 18 - Disposizioni per i progetti unitari convenzionati e per interventi diretti	12
Art. 19 - Disposizioni particolari per Interventi diretti	12
TITOLO III	13
Art. 20 - Norma di rinvio	13
Art. 21 - Entrata in vigore	13

PREMESSA

Il presente regolamento contiene le norme e modalità per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire.

La disciplina di riferimento è contenuta nell’art. 16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e succ. mod. "Testo Unico dell'Edilizia" (così come modificato dalla L. 214/2011) e nel D.Lgs. 18/4/2016 n. 50 e succ. mod. "Codice dei contratti pubblici".

Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri costituiscono opere pubbliche da realizzare secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune e, una volta realizzate, vanno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

La realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo concede all'operatore privato la possibilità di realizzare le opere stesse contestualmente all'intervento edilizio privato. Possono essere realizzate a scomputo, sia opere di urbanizzazione primaria necessarie al nuovo intervento edilizio, sia opere di urbanizzazione secondaria che costituiscono dotazioni pubbliche di interesse generale.

Le opere di urbanizzazione sono a tutti gli effetti opere pubbliche e come tali la loro realizzazione soggiace alla normativa nazionale e regionale nonché ai regolamenti comunali in materia di appalti pubblici.

TITOLO I

Art. 1 - Principi e Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina l'acquisizione al patrimonio indisponibile o al demanio del Comune di aree e opere di urbanizzazione comunale correlate e/o funzionali a interventi previsti nei Piani Attuativi, PUC e permessi di costruire convenzionati. Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri, sono quelle funzionali o connesse ai predetti interventi e possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora abbiano un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento. Ne sono esclusi gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

2. Fatto salvo quanto diversamente sia previsto dalla nazionale e regionale applicabile:

A) sono opere di urbanizzazione primaria (U1):

- (i) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- (ii) spazi di sosta o di parcheggio;
- (iii) fognature;
- (iv) rete idrica;
- (v) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- (vi) pubblica illuminazione;
- (vii) spazi di verde attrezzato;
- (viii) impianti cimiteriali;
- (ix) reti telefoniche.

B) sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

- (i) asili nido e scuole materne;
- (ii) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- (iii) mercati di quartiere;
- (iv) delegazioni comunali;
- (v) chiese ed altri edifici religiosi;
- (vi) impianti sportivi di quartiere;
- (vii) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- (viii) aree verdi di quartiere.

3. I servizi tecnologici di luce, gas, acqua, telefono saranno a totale cura e spese del soggetto attuatore sul quale quindi gravano eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi 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 prevista su aree private, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Art. 2 - Urbanizzazione delle aree

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione comunale di primo e/o secondo livello (piani attuativi, progetti unitari convenzionati o interventi edilizi diretti convenzionati), dovranno reperire e cedere al Comune le aree occorrenti per le correlate opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (anche esterne al perimetro d'intervento) e realizzarle nei tempi, modi e con le garanzie previsti dalla disciplina di settore applicabile e dalla convenzione accessiva.

2. La garanzia consisterà in una fideiussione a prima richiesta e incondizionata il cui importo sarà commisurato al valore delle obbligazioni contratte dal soggetto attuatore maggiorato degli oneri fiscali e maggiorato del 30%.
3. Il soggetto attuatore dovrà individuare l'esecutore dei lavori nei modi di legge e scegliere – retribuendolo- un Direttore dei Lavori iscritto ad Albo Professionale che lo abiliti per le opere oggetto della Convenzione comunicandone previamente il nome al Comune. Le opere di urbanizzazione dovranno essere in ogni caso essere concluse e collaudate (fatte salve le fattispecie sottoposte a rilascio di certificato di regola esecuzione) prima della conseguita agibilità degli interventi privati.. In caso di interventi di particolare complessità e durata nei quali il Piano Attuativo (O il PUC) preveda interventi divisi in distinte UMI (o lotti) potranno prevedersi distinte agibilità sempreché riferite a UMI o lotti completamente urbanizzati.
4. Di norma (fatti salvi i Piani Recupero) le aree necessarie per le urbanizzazioni saranno cedute al Comune contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e ne sarà in quella sede attribuita la disponibilità al soggetto attuatore al fine di realizzarvi le opere che saranno acquisite dal Comune per accessione a seguito del positivo collaudo o certificato di regolare esecuzione. La Convenzione potrà peraltro prevedere che il Comune adotti i provvedimenti finalizzati all'acquisizione di aree occorrenti alle urbanizzazioni (anche esterne al perimetro di intervento) e/o che realizzi parte delle opere di urbanizzazione ivi previste con correlato impegno (idoneamente garantito) del soggetto attuatore di anticiparne i costi di progettazione esecutiva e corrispettivi dovuti all'esecutore individuato dal Comune nei modi di legge.

Art.3 - Scomputo

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo saranno ammesse, avuto riguardo al costo stimato dal Comune (come indicato nella Convenzione o atto d'obbligo), a scomputo totale o parziale (fatto quindi salvo il conguaglio dovuto al momento del rilascio o deposito del titolo abilitativo edilizio) delle corrispondenti parti di contributo relative agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovuta per la realizzazione degli interventi edilizi privati. Laddove peraltro il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria ecceda in modo rilevante il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria potrà essere ammesso lo scomputo della parte eccedente dagli oneri di urbanizzazione secondaria sempreché al riguardo sussista esplicita previsione della Convenzione o (laddove non sia questa non sussista) apposito provvedimento di competenza della Giunta Comunale.

Art. 4 - Convenzione

1. Ad avvenuta esecutività del provvedimento di approvazione della convenzione, il responsabile di procedimento del servizio competente comunica al soggetto attuatore gli estremi dell'atto al fine della stipula. L'Ufficio competente provvederà alla necessaria regolazione contabile ai sensi del punto 3.11 dell'Allegato n. 4/2 "Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" al D.Lgs. 118/2011. Dal ricevimento della comunicazione i soggetti attuatori sono tenuti a stipulare con il Comune entro il termine massimo di giorni 180, la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
2. Decorso il termine di cui sopra, qualora non sia intervenuta la stipula della convenzione, i soggetti attuatori sono tenuti a:
 - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche, qualora siano intervenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - b) sottoporre a verifica economica i documenti ed elaborati (computo metrico estimativo, quadro economico, piani economico-finanziari, ecc.) in relazione ad eventuali variazioni di prezzi. In questo caso si dovrà aggiornare il valore delle garanzie previste e da presentare al Comune.

3. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, salvo deroghe motivate autorizzate dall'ufficio comunale competente, sarà sottoscritto l'atto di cessione volontaria delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal piano urbanistico. Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, pesi e gravami di qualsiasi genere. La convenzione inoltre disciplina l'assunzione, a carico del soggetto attuatore, dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto indicato al precedente art. 3, la presentazione delle garanzie finanziarie e individua la procedura per l'affidamento dei lavori ed il collaudo.
4. In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria la corresponsione degli oneri relativi a tale tipologia di opere è sempre dovuta.
5. Nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione, la convenzione urbanistica deve prevedere la costituzione obbligatoria di un Consorzio fra i soggetti attuatori; il Consorzio è titolato alla presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.
6. La convenzione deve inoltre disciplinare che il rilascio del certificato di agibilità degli edifici da realizzare è subordinato all'esistenza e perfetto funzionamento di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'edificio ed individuate in uno stralcio funzionale di interventi e, qualora per le stesse sia stato rilasciato, il certificato di collaudo ovvero di regolare esecuzione.
7. Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri per l'attuazione degli interventi stabiliti nella convenzione saranno trasferiti all'avente causa. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.
8. Al soggetto attuatore verrà comunicato a cura del responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici il nominativo del Responsabile di Procedimento del Comune per la fase della realizzazione delle opere.
9. Tutte le spese inerenti e conseguenti la Convenzione, la sua stipula, registrazione, trascrizione, nonché le spese notarili e la predisposizione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere al Comune, sono a carico dei soggetti attuatori.

Art. 5 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato a:
 - stipula della convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo con gli stessi contenuti);
 - stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art.15;

Art. 6 - Responsabile di procedimento della fase attuativa

1. Al responsabile del procedimento della fase attuativa, individuato dal Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici all'interno del Servizio stesso, è affidato il compito di:
 - monitorare l'andamento dei lavori in relazione agli obblighi convenzionali, segnalare le criticità che possono influire sulla realizzazione o sul rispetto dei tempi, proporre le opportune azioni nei confronti di eventuali inadempienze;
 - provvedere alla proposta di approvazione delle risultanze di collaudo, alla presa in carico delle opere e all'autorizzazione allo svincolo della fidejussione;
 - coordinare i vari pareri degli uffici ed enti coinvolti a vario titolo nel processo di realizzazione dell'opera;

- attivarsi per la sospensione di lavori in caso di realizzazione di opere difformi o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione e autorizzazione e senza titolo edilizio ove debba essere acquisito preventivamente;
- trasmettere alle aziende titolari della gestione dei sottoservizi realizzati l'atto di presa in consegna o l'atto di cessione corredato delle planimetrie e dei frazionamenti necessari, relativi alle opere eseguite ed alle aree divise per tipologia, al fine di consentire la gestione e manutenzione;

Art. 7 - Progetto delle opere di urbanizzazione

1. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dall'art. 23 comma 8 del Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici (artt. da 33 a 43). Per quanto attiene ai progetti di infrastrutture a rete (servizio idrico integrato - acquedotti, fognature, impianti di depurazione, ecc.) per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni o pareri rilasciati dalle autorità od organi interessati e dai gestori dei pubblici servizi che dovranno vistare gli elaborati per approvazione.
2. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:
 - al Regolamento Urbanistico Edilizio;
 - all'eventuale piano urbanistico attuativo approvato;
 - alle prescrizioni che saranno indicate in sede di verifica del progetto;
 - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
3. Le soluzioni progettuali devono perseguire l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche sia riguardo alle opere primarie che secondarie da realizzare, sia riguardo agli edifici che si andranno a costruire.
4. Dalla documentazione a corredo del progetto, devono risultare il calcolo dei contributi dovuti per l'intervento previsto (calcolati, per l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primari sulla base dell'edificabilità massima ammessa e delle destinazioni d'uso più onerose) e l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, a dimostrazione che il valore delle opere ammesse a scomputo è uguale o superiore ai contributi che il titolare del permesso di costruire avrebbe dovuto versare al Comune, fermo restando che ove l'onere ecceda il contributo determinato, ai soggetti attuatori o aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo dovuti.
5. Fermo restando quanto indicato ai commi 1 e 2, il progetto esecutivo deve essere costituito, salvo diversa disposizione del RUP, dai seguenti elaborati descrittivi e grafici necessari in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare:
 - 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;

- Tavole di progetto comprensive dell'eventuale progettazione strutturale ed impiantistica.

Gli elaborati devono essere resi disponibili anche in formato digitale.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio devono essere progettate in maniera distinta dalle restanti opere di urbanizzazione.

6. A seguito della presentazione del progetto allegato alla domanda di permesso di costruire, il soggetto attuatore integrerà la fideiussione presentata alla stipula della convenzione urbanistica, qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto nel progetto allegato alla convenzione urbanistica.

Art. 8 - Affidamento dei lavori

1. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e succ. mod., possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal soggetto attuatore stesso. Il CIG (Codice Identificativo Gara) ed il CUP (Codice Univoco del Progetto) dovranno essere acquisiti dal soggetto attuatore il quale dovrà anche applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo pari o superiore alla soglia comunitaria vengono affidate con le modalità di cui ai successivi punti. Il loro importo viene cumulato a quello delle altre opere pertanto queste ultime vengono affidate con le procedure previste per il sopra soglia anche se, singolarmente considerate, sono di importo inferiore alla soglia comunitaria.
2. Nel caso di affidamento ad altra impresa, il soggetto attuatore dovrà selezionare l'impresa affidataria nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs n. 50/2016 nonché dai Regolamenti comunali vigenti in materia.

Art. 9 - Obbligo in capo al soggetto attuatore e al RUP

1. Il soggetto attuatore (titolare del permesso a costruire) ha l'obbligo di realizzare le opere entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica ed in conformità ai titoli edilizi. Sono a carico dello stesso le richieste da rivolgere ai gestori delle reti infrastrutturali (es. – ENEL – linee telefoniche – acquedotto ecc.) per eventuali preventivi di spesa ed i necessari pareri nonché le relative spese per allacciamenti e spostamenti dei sottoservizi, oltre agli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, anche in corso d'opera, e quant'altro necessario per consegnare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
2. Il soggetto attuatore individua al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire delle opere a scomputo, il proprio referente da rapportarsi con il responsabile unico del procedimento per i lavori (RUP).

Il referente del soggetto attuatore è tenuto:

- a) a comunicare al Responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, designato dal Comune, tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
- b) ad assolvere agli adempimenti previsti nei confronti dell'ANAC, richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti all'ANAC, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'ANAC. L'obbligo di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, permane anche nel caso in cui l'esecuzione non sia assoggettata all'obbligo di gara;

- c) a trasmettere all'Autorità Nazionale Anti Corruzione i dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21/7/2010) qualora la realizzazione delle opere sia soggetta a gara ai sensi del D.Lgs. 163/2006;
- d) a comunicare al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
- e) a comunicare l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- d) a trasmettere al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione, unitamente alla documentazione di cui al punto precedente.

Art. 10 - Direzione lavori

1. La Direzione Lavori è nominata dal soggetto attuatore, tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.
2. Fermo restando quanto sopra, il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e 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 coinvolti nella realizzazione.
3. 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.
4. Entro 3 giorni dal termine dei lavori, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art.6 del presente regolamento; la conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra soggetto attuatore, Responsabile di procedimento della fase attuativa, direttore lavori, impresa esecutrice. Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il soggetto attuatore e il direttore lavori dichiarano la fine lavori del permesso a costruire.

Art. 11 - Coordinatore della sicurezza

1. Il soggetto attuatore deve 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. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

1. Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla vigente normativa e dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune. 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.
2. 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. Nulla sarà invece dovuto dal Comune al soggetto attuatore nel caso in cui la variante generi un valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superiore al contributo dovuto.

Art. 13 - Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione

1. Il collaudo tecnico-amministrativo ovvero il certificato di regolare esecuzione dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.
2. Il collaudatore deve essere nominato dal comune prima dell'inizio dei lavori, previa comunicazione del nominativo al Comune; con lettera motivata, il Comune potrà entro 10 giorni chiederne la sostituzione. Eventuali sostituzioni del designato dovranno essere tempestivamente comunicate al RUP nominato dal Comune.
3. Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo validato ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.
5. Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione nel caso di cui al comma 3), deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
 - l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
 - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
 - collaudo strutturale, se necessario;
 - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
 - documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
6. Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i tecnici del Comune, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.
7. Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare al collaudatore tutta la documentazione necessaria, nonché quella che il collaudatore stesso dovesse richiedere. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 18.
8. Il Collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro 15 giorni dalla sua redazione. Il Comune deve approvarlo entro 30 giorni dal suo ricevimento.
9. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
10. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del soggetto attuatore.
11. Il verde e le alberature si intendono accettate dal Comune non prima di 2 anni dalla data del collaudo, ciò senza alcun pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici. A tal fine resterà vincolata una quota della cauzione presentata pari al costo previsto per la realizzazione del verde, maggiorata del 30%, a garanzia dell'attecchimento.

Art. 14 - Ribassi - Rincari del valore delle opere di urbanizzazione

1. Gli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara, rispetto al valore delle opere di urbanizzazione previste in progetto rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante privata, solo ed esclusivamente per la quota eccedente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. Nel caso l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuti, il titolare del permesso a costruire dovrà corrispondere la differenza al Comune.
3. Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del soggetto attuatore che non ha titolo per trasferirli al Comune.

Art. 15 - Garanzie finanziarie

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore deve presentare idonea garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzata) pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare (compreso: IVA, spese tecniche, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) maggiorata del 30%. Tutte le voci devono risultare dal quadro tecnico economico del progetto. Tale garanzia va presentata al Comune prima del rilascio del relativo Permesso di costruire, salvi gli adeguamenti eventualmente dovuti a seguito della presentazione del progetto esecutivo, come indicato al successivo punto 4 del presente articolo.
2. La fidejussione dovrà avere i seguenti requisiti:
 - a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93;
 - b. indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed acquisizione relative aree di cui alla convenzione urbanistica;
 - c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
 - d. contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
 - e. essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
 - f. essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.
3. La fideiussione di cui sopra, fino alla corrispondenza del 70%, potrà essere ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori redatti dal D.L. ed accettati da parte del Comune. Tali atti di approvazione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili. Il restante 30% sarà svincolato contestualmente alla approvazione del collaudo ovvero, se non già provveduto, al momento della cessione delle aree.
4. 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 fideiussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico allegato alla convenzione urbanistica.
5. Qualora allo scadere dei termini assegnati per la realizzazione delle opere si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitata la fideiussione per il valore corrispondente alle opere non eseguite od eseguite non a regola d'arte.
6. L'inadempimento, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dal responsabile di procedimento della fase attuativa, autorizzerà l'Amministrazione

Comunale, previo preavviso notificato al soggetto attuatore con invito a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90, a provvedere d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore, eventualmente rivalendosi sulla fideiussione, con addebito di ogni ulteriore onere.

7. Per la realizzazione diretta delle opere da parte del Comune, troveranno applicazione le procedure di cui agli art. 93 e 103 del l D.Lgs. 50/2016 e succ. mod..

Art. 16 - Acquisizione gratuita delle aree

1. Le aree interessate alle opere di urbanizzazione devono essere cedute al Comune prima dell'inizio dei lavori.
2. Nel caso di particolari motivi, il Responsabile Unico del Procedimento potrà autorizzare la cessione delle aree dopo il collaudo positivo e comunque prima dell'approvazione del collaudo. Le spese per l'atto notarile ed ogni onere necessario al suo perfezionamento sono a carico del soggetto attuatore.
3. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con apposito frazionamento concordato con il Comune, che suddividerà le aree per tipologia (strade, verde, parcheggi, etc).
4. Fino alla cessione delle opere, il Comune stesso è 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.
5. Fino alla cessione al Comune, la manutenzione delle opere resta in carico al soggetto attuatore, fatte salve diverse disposizioni contenute nella convenzione urbanistica. Per la manutenzione del verde, si richiama inoltre l'art. 17.
6. La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

Art. 17 - Sanzioni

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica si richiamano le sanzioni di legge. Nel caso di interventi difforni dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod..
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunte dal soggetto attuatore 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.
3. 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, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni, in quanto non più tollerabile un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
4. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione 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 fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.

- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione 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 fideiussione 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 dal Comune;

TITOLO II

Art. 18 - Disposizioni per i progetti unitari convenzionati e per interventi diretti

1. Nell'ambito dei progetti unitari convenzionati o dei permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 62, comma 5 della LR. 65/2014 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio è effettuata dal titolare del permesso di costruire. In tali casi la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.
2. La realizzazione delle suddette opere all'interno o progetti unitari convenzionati può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, da declinare all'interno della convenzione.
3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle apposite norme tecniche redatte dall'ufficio comunale e in conformità al capitolato speciale in esse richiamato
4. All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere realizzate al comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.
5. Per il rilascio del titolo edilizio e per l'esecuzione delle opere valgono le disposizioni contenute al Titolo I del presente Regolamento

Art. 19 - Disposizioni particolari per Interventi diretti

1. Nell'ambito degli interventi diretti, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 62, comma 5 della LR. 65/2014 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore a 10.000 euro, calcolato con il prezzario regionale e con le modalità stabilite al Titolo I del presente Regolamento, potranno essere eseguite contestualmente all'intervento oggetto di permesso di costruire.
2. A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il premesso di costruzione è rilasciato direttamente dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica previa-
 - acquisizione dei pareri degli uffici o degli enti competenti
 - stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste;
 - presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art.15 del presente Regolamento
 - completa esecuzione e collaudo delle opere prima dell'avvenuta presentazione del certificato di agibilità dell'immobile.
3. Diverse prescrizioni potranno essere contenute nel titolo abilitativo sulla base dei pareri richiesti agli enti competenti ed a discrezione del RUP

TITOLO III

Art. 20 - Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si fa rinvio alle disposizioni di leggi nazionali, regionali, nonché ai regolamenti che disciplinano la materia.
2. Eventuali future modifiche normative alle disposizioni suddette si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è quindi da intendersi automaticamente aggiornato.

Art. 21 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera che lo approva.
2. Dell'entrata in vigore è data ampia pubblicità tramite il sito web del Comune, dove il Regolamento viene messo a disposizione in forma integrale.