

CITTA' DI ANAGNI



UFFICIO URBANISTICA

**REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO DEGLI ONERI**



Art. 1 - Principi e Finalità.....	2
Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	2
Art. 3 - Urbanizzazione delle aree	3
Art. 4 - Convenzione Urbanistica	4
Art. 5 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire.....	6
Art. 6 - Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	6
Art. 7 - Progetto delle opere di urbanizzazione	7
Art. 8 - Affidamento dei lavori	8
Art. 9 - Obbligo in capo al soggetto attuatore e al RUP	11
Art. 10 - Direzione lavori	12
Art. 11 - Coordinatore della sicurezza.....	13
Art. 12 - Varianti in corso d'opera	13
Art. 13 - Collaudo.....	13
Art. 14 - Ribassi - Rincari del valore delle opere di urbanizzazione	15
Art. 15 - Garanzie finanziare	15
Art. 16 - Acquisizione gratuita delle aree	16
Art. 17 - Gestione delle aree verdi cedute al Comune.....	17
Art. 18 - Sanzioni	17
Art. 19 - Norma di rinvio.....	18
Allegato A)	19

Allegati fuori testo:

- SCHEMA DI CONVENZIONE PER OPERE SOTTO SOGLIA
- SCHEMA DI CONVENZIONE PER OPERE SOPRA SOGLIA



Art. 1 - Principi e Finalità

1. Il presente Regolamento detta le norme per la cessione al patrimonio pubblico delle aree private e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste in relazione ad interventi diretti abilitati da titolo edilizio, all'interno di comparti soggetti a strumenti attuativi o ex art.28 bis D.P.R. 380/01.

2. Le opere realizzate dai privati a scemuto degli oneri di urbanizzazione, su aree da cedere al Comune, divengono patrimonio del Comune stesso ed entrano nella rete dei servizi del Comune.

3. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle previste dall'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

2. Sono opere di urbanizzazione primaria : strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili.

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

4. Le opere di urbanizzazione primaria a scemuto degli oneri, sono quelle funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; possono essere esterne al perimetro del piano attuativo o dell'area interessata dall'intervento, qualora abbiano un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento.

5. Ai fini del presente regolamento vengono considerate esclusivamente le opere di urbanizzazione di pubblica utilità. Non si considerano quindi gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

6. 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. 3 - Urbanizzazione delle aree

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia (piani attuativi o interventi edilizi diretti convenzionati), sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche di cui al D.M. 11/11/2011.

2. Tali opere dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità, i tempi e le priorità fissate in ciascun piano attuativo (in caso di interventi soggetti a tale procedura) o nei singoli permessi di costruire (nel caso di interventi non soggetti ad ulteriori approvazioni) e comunque in maniera correlata alle edificazioni e tali da garantirne la utilizzabilità.

3. Le opere necessarie all'urbanizzazione delle aree possono essere realizzate a scomputo, anche se comportano importi superiori agli oneri tabellari dovuti, ma senza alcun conguaglio da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate fino alla concorrenza dell'importo dovuto. Ad avvenuto e positivo collaudo delle opere di urbanizzazione stesse, nell'eventualità che l'importo complessivo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le somme predette, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della fidejussione.

4. Nei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti, il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione di opere per l'urbanizzazione secondaria, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare.

5. Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti con convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, e che preveda la presentazione di idonee fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello risultante dal Quadro Tecnico Economico utilizzato per la determinazione



dell'importo lordo, ovvero comprensivo dell'IVA, delle spese tecniche e di quanto effettivamente necessario nel caso il Comune dovesse sostituirsi al soggetto attuatore, comprensivo degli oneri fiscali e maggiorato del 10%, con previsione di clausole sanzionatorie per eventuali inadempimenti.

6. I soggetti attuatori hanno l'obbligo di scegliere il progettista ed il direttore dei lavori delle urbanizzazioni tra tecnici iscritti agli albi od ordini professionali secondo le rispettive competenze, che non abbiano in corso o comunque abbiano avuto contenziosi con il Comune negli ultimi due anni precedenti la nomina. Le relative spese sono a carico del soggetto attuatore.

7. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure ed uno dei criteri previsti nel Codice dei contratti, o effettuare una procedura negoziata, ciò dovrà risultare dalla convenzione in modo esplicito; in tal caso i lavori saranno realizzati dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.

8. Le obbligazioni del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabilite dalla convenzione urbanistica.

Art. 4 - Convenzione Urbanistica

1. L'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione sarà assunto mediante sottoscrizione di una convenzione urbanistica, che dovrà essere stipulata con atto notarile, registrata e trascritta a spese del soggetto attuatore, secondo gli schemi allegati al presente regolamento.

2. Ad avvenuta esecutività della delibera del Comune che approva la convenzione, il Responsabile del Procedimento del Servizio competente comunica al soggetto attuatore gli estremi dell'atto al fine della stipula della convenzione. 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.

3. 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 e gli 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.

4. La convenzione urbanistica deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, 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. Nella convenzione inoltre è fissato l'obbligo da parte dei soggetti attuatori di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti sino alla cessione al Comune. Nella convenzione è inoltre fatto rimando ai contenuti del presente regolamento che devono essere osservati per quanto non disciplinato espressamente dalla convenzione.

5. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni contestualmente alla stipula della convenzione o in qualsiasi altro momento.

6. 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.

7. 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.

8. La convenzione deve inoltre determinare che il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di tutte le opere di urbanizzazione funzionali agli edifici stessi ed individuate in uno stralcio funzionale di interventi.

9. 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.

10. Nella convenzione verrà indicato il Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

11. Tutte le spese inerenti e conseguenti la convenzione (stipula, registrazione, trascrizione, nonché 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);
- presentazione della garanzia fidejussoria di cui all'art.15;
- perfezionamento della verifica e validazione del progetto di cui all'art. 7 comma 4.

Art. 6 - Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Al Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuato dal Responsabile del Settore Urbanistica all'interno del Servizio stesso, è affidato il compito di:

- a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
- b) eseguire la verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
- c) coordinare, acquisire i pareri dei settori ed uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
- d) essere il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- e) fornire le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- f) svolgere le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- g) nominare il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, a spese del soggetto attuatore;
- h) affiancare e supportare il collaudatore durante la sua attività, egli inoltre rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- i) rilasciare al Settore Urbanistica i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;



- j) segnalare al Responsabile del Procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
 - k) sospendere i lavori e darne comunicazione al Responsabile del Procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
 - l) coordinare con il Settore Patrimonio l'acquisizione delle aree.
2. Il Responsabile di Procedimento si avvale dei settori comunali per le specifiche competenze.

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. 93 comma 5 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.) si dovranno ottenere tutte le necessarie autorizzazioni dai gestori dei pubblici servizi ed altri enti interessati.

2. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- al Capitolato Speciale d'Appalto e a quello specifico delle singole Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- 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 ed impianto.

3. Le soluzioni progettuali devono perseguire l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche sia riguardo alle opere di urbanizzazione primaria sia secondaria.

4. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste all'art. 112 del Codice dei Contratti e agli articoli 45, 52, 53 e 54 DPR 207/2010.

5. Dalla documentazione a corredo del progetto, devono risultare il calcolo dei contributi dovuti per l'intervento previsto 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, non è comunque dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo dovuti.

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

7. A seguito della presentazione del progetto il soggetto attuatore integrerà la fidejussione 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, secondo quanto descritto nel punto A.1 dell'allegato A). Il CIG (Codice Identificativo Gara) dovrà essere acquisito 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. Le opere di urbanizzazione primaria diverse da quelle di cui al comma precedente e le opere di urbanizzazione secondaria, se di importo cumulativamente inferiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore (titolare del Permesso di Costruire) mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122 comma 8, del D.Lgs. 163/2006, invitando almeno 5 soggetti selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnica-organizzativa desunte dal mercato. Il soggetto attuatore assume la qualifica di Stazione Appaltante privata. Non è consentito il ricorso all'avvalimento dei requisiti eventualmente posseduti dai soggetti attuatori a favore dei concorrenti. Le modalità operative per la conduzione della gara, sono indicate nel punto B.1 dell'allegato A). E' sempre fatta salva la possibilità di affidamento tramite procedura aperta o ristretta.



3. Le opere di urbanizzazione primaria diverse da quelle di cui al comma 1 e le opere di urbanizzazione secondaria, se cumulativamente di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore mediante procedura di evidenza pubblica aperta o ristretta, (oppure anche procedura negoziata ex art. 56 o 57 Codice, se ne sussistono i presupposti), ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett.g) primo periodo del D.Lgs. 163/2006. Le modalità operative per la conduzione della gara sono indicate nel punto B.2 dell'allegato A).

4. In alternativa a quanto indicato ai precedenti commi 2 e 3, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di far presentare al soggetto proponente un progetto preliminare dell'opera da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema di contratto d'appalto. Il progetto preliminare deve essere redatto secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/2006 e dal DPR 207/2010. L'Amministrazione, sulla base del progetto preliminare accompagnato dalla verifica e validazione ai sensi degli artt. 112 del D.Lgs 163/2006 e artt. 45, 52, 53 e 54 del DPR 207/2010, indice la gara con le modalità previste dall'art. 55 del D.lgs. 163/2006 e dal DPR 207/2010. La progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori saranno oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, quello per l'esecuzione dei lavori e quello per gli oneri di sicurezza. Lo schema di contratto può prevedere che il contratto sia stipulato direttamente tra il soggetto attuatore e l'esecutore. Il progetto esecutivo, successivamente redatto dall'impresa esecutrice, dovrà essere presentato al Comune per la sua approvazione, prima di iniziare i lavori. Il Comune deve approvarlo entro 90 giorni dalla sua presentazione. Il soggetto attuatore dovrà rimborsare al Comune le spese di gara, sia dirette sia indirette.

5. Le procedure di gara svolte dal soggetto attuatore dovranno essere documentate mediante opportuna e dettagliata verbalizzazione, anche con riferimento alle procedure di acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG). Le imprese selezionate verranno invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione con lettera raccomandata, oppure mediante fax o posta elettronica certificata, contenente gli oggetti essenziali della prestazione richiesta. Il soggetto attuatore seleziona l'impresa secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica dei requisiti di qualificazione previsti dal Regolamento di attuazione del Codice, in base alla tipologia e all'importo delle opere ed ai requisiti di ordine generale previsti dalla normativa vigente.

6. Con riferimento ai requisiti di qualificazione, le imprese invitate dovranno produrre l'attestato di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) che



documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono i lavori. Per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione della seguente documentazione:

- Elenco dei lavori eseguiti direttamente nel triennio antecedente la data di spedizione della lettera di invito, corredato dai relativi certificati di esecuzione dei lavori. Si rinvia all'art. 90 DPR 207/2010.
- Documentazione relativa al triennio antecedente la data di spedizione della lettera di invito (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo per il personale dipendente non inferiore al 15% della cifra d'affari relativa al periodo.
- Dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta o disponibile.

7. Il soggetto attuatore, in quanto stazione appaltante (casi di cui ai commi 2 e 3), non potrà partecipare alla gara da esso stesso espletata; non vi potranno partecipare neppure soggetti che si trovino tra di loro, o con la stazione appaltante, in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile tale da configurare un unico centro decisionale. Il soggetto attuatore non può partecipare alla gara di cui al punto 4 qualora abbia direttamente curato la redazione del progetto preliminare.

8. Il permesso di costruire non potrà essere volturato per tutta la durata dei lavori e fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, al soggetto cui è stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

9. Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia comunitaria i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

10. Ai fini della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, i computi metrici redatti come indicato al punto precedente, sono ribassati del 15%, al netto dell'IVA.

11. L'affidamento dei lavori può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che la suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della procedura di gara dovuta sulla base dell'importo complessivo.

12. Ferma restando la vigilanza in capo al Comune, il soggetto attuatore è l'esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.



13. La stipulazione del contratto è disciplinata dal capo VII del Libro IV del Codice Civile (art. 1655 e segg.), fatte salve le norme sul collaudo dei lavori pubblici, ed avviene tra il soggetto attuatore e l'impresa affidataria senza necessità di intervento del Comune il quale, salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione che verrà verificata mediante il collaudo. Deve essere prevista la tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 L. 136/2010 (determinazioni AVCP n. 8/2010 – 4/2011 e delibera n. 46/2012). Se le opere di urbanizzazione vengono realizzate senza gara ad evidenza pubblica il CUP è richiesto dal Comune.

14. Il soggetto attuatore, titolare del Permesso di Costruire, si assume gli oneri relativi all'affidamento della progettazione, validazione, realizzazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo.

15. Il soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, deve applicare le norme previste ex D.Lgs. 163/2006 e DPR 207/2010 ed è assoggettato alla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – art. 3 L. n. 136/2010).

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

1. Il soggetto attuatore (titolare del Permesso di 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 per eventuali preventivi di spesa e le necessarie autorizzazioni 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 il responsabile unico del procedimento per i lavori (RUP) al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di costruire delle opere a scomputo. Il RUP è tenuto:

- a) A richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- b) A 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);
- c) A curare l'inoltro dei dati relativi ai lavori oggetto di gara all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;



d) ad ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari L. n. 136/2010 e s.m.).

Il RUP provvede altresì a comunicare al Responsabile del Procedimento designato dal Comune ai sensi dell'art. 16, comma 4:

- a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
- c) 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) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

Art. 10 – Direttore dei Lavori di urbanizzazione

1. La Direzione Lavori è nominata dal soggetto attuatore, tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali, che non abbiano in corso o comunque abbiano avuto contenziosi con il Comune negli ultimi due anni precedenti la nomina.

2. 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. Nel caso si riscontrino situazioni che si configurano come 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.

4. Entro 3 giorni dal termine dei lavori, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al Responsabile del Procedimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6 del presente regolamento; la conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra soggetto attuatore, Responsabile della realizzazione delle opere di urbanizzazione, direttore lavori, impresa esecutrice. Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il soggetto attuatore e il direttore lavori dichiarano la fine lavori del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.



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 ss.mm.ii.

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

1. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

2. Il collaudatore deve essere nominato dal soggetto attuatore 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 dovranno essere tempestivamente comunicate all'Ufficio Urbanistica.

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:

- contabilità dettagliata 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 degli allegati ex lege;
- eventuale collaudo strutturale;
- documentazione fotografica redatta nel corso dei lavori con particolare riguardo alle opere interrate e non più ispezionabili;
- frazionamento delle aree da cedere suddivise per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...);
- 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.

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. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

11. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del soggetto attuatore.

12. 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 10% del costo di realizzazione del verde 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 di 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 10%. 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 fidejussione 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 entro 90 giorni dopo la stipula della cessione delle aree al Comune.

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 fidejussione 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 escussa la fidejussione per il valore corrispondente alle opere non eseguite od eseguite non a regola d'arte.

6. L'inadempienza, 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 fidejussione, con addebito di ogni ulteriore onere.

7. Per la realizzazione diretta delle opere da parte del Comune, troveranno applicazione le procedure di cui al D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.

Art. 16 - Acquisizione gratuita delle aree

1. La convenzione dovrà contenere il termine per la cessione delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione, dopo il collaudo finale favorevole delle stesse. Le spese per l'atto notarile ed ogni onere necessario al suo perfezionamento sono a carico del soggetto attuatore.

2. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con apposito frazionamento concordato con il Comune, che suddividerà le aree per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...).



3. 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 comporrà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

4. 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.

5. La cessione nei confronti del Comune 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 - Gestione delle aree verdi cedute al Comune

1. Ai fini della gestione delle aree a verde pubblico urbano destinate alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, cedute al Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, il Comune si riserva di concedere in gestione la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle convenzioni, mediante procedura di evidenza pubblica ovvero secondo le modalità stabilite dal "Regolamento sulla collaborazione tra cittadini ed amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani"

2. Il Comune si riserva di prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.

Art. 18 - 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 difformi 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, il Comune procedere a tutte le azioni necessarie alla tutela del bene pubblico.

4. Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune;
- ritardo o inadempienza dell'obbligo di cessione delle aree al Comune. In tal caso, fermo l'obbligo di addivenire alla cessione il Comune escute la fidejussione fino al 10% dell'importo.

Art. 19 - 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.



Allegato A)

A. MODALITA' OPERATIVE PER L'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE

A.1) Opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria.

L'esecuzione diretta è a carico del soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) e non trova applicazione il D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in applicazione del disposto di cui all'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.. Le opere possono essere affidate anche ad altro operatore economico, in questo caso è necessario acquisire il CIG (Codice Identificazione Gara). Il CUP viene assegnato dal Comune che ha rilasciato il titolo edilizio. Il CUP e l'eventuale CIG devono essere indicati nei pagamenti effettuati in relazione ai contratti e subcontratti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

B. MODALITA' OPERATIVE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE (TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE) CHE ASSUME LA QUALIFICA DI STAZIONE APPALTANTE

B.1) Opere di urbanizzazione primaria, diverse da quelle di cui al precedente punto A.1), in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ed opere di urbanizzazione secondaria, di importo cumulativamente inferiore alla soglia comunitaria.

Sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122 comma 8, del D.lgs. 163/2006. Il soggetto attuatore assume la qualifica di Stazione Appaltante privata.

Non è consentito il ricorso all'avvalimento dei requisiti eventualmente posseduti dal soggetto attuatore a favore dei concorrenti.

Si precisa che:

- nella procedura negoziata devono essere invitati almeno 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
- gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte, con lettera raccomandata, o a mezzo fax o posta elettronica certificata, contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- la scelta dell'operatore economico avviene sulla base dell'offerta secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa (nel caso di gara svolta sulla base del progetto preliminare oppure definitivo è obbligatorio il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa);
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali.

Devono essere indicati anche il CIG (Codice identificazione Gara) ed il CUP.

In alternativa alla procedura negoziata è sempre possibile affidare i lavori mediante procedura aperta o ristretta, seguendo le ordinarie regole stabilite dal D. Lgs 163/2006 per gli affidamenti sotto soglia comunitaria, riassunte nel successivo paragrafo "pubblicizzazione delle procedure".



B.2) Opere di urbanizzazione primaria (non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio) e opere di urbanizzazione secondaria, di importo cumulativamente pari o superiore alla soglia comunitaria.

I soggetti attuatori affidano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari o sopra soglia mediante procedura di evidenza pubblica, aperta o ristretta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 comma 1 lett. g) primo periodo e 55, commi 5 o 6 del D.Lgs. n. 163/2006.

Si precisa che:

- il soggetto attuatore deve redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara deve comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
- possono essere utilizzate liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- il soggetto attuatore può altresì ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- il Comune, tramite i suoi funzionari tecnici competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure di gara;
- l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto, qualunque sia la procedura di gara seguita, sono liberamente determinati dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

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

B.3) Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo pari o superiore alla soglia comunitaria:

l'affidamento avviene secondo le regole di cui al punto B.2) ed in questo caso anche le altre opere vengono affidate con le stesse regole di cui al punto B.2) indipendentemente dall'importo di queste ultime.

B.4) Pubblicizzazione delle procedure

Nelle procedure aperte e ristrette il titolare del permesso di costruire rende nota l'attivazione della procedura di aggiudicazione con un bando di gara.

Nel rispetto dell'evidenza pubblica, il bando deve essere pubblicizzato nei seguenti modi. Se di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (art. 66 del D.Lgs. 163/06 e succ. mod.):

- sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea;
- sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- su quattro quotidiani, di cui due a diffusione nazionale e due a diffusione locale;
- sul sito informatico del Comune o dei Comuni nel cui territorio ricadono le opere di urbanizzazione.

Il bando deve essere poi pubblicato sul sito dell'Osservatorio regionale.

Il bando di gara, oltre ad indicare le categorie e classifiche SOA richieste in relazione alle opere da appaltare, deve contenere i seguenti elementi essenziali (previsti dall'Allegato IX A del D.Lgs. 163/06 e succ. mod.):



- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico del soggetto attuatore;
- procedura di aggiudicazione prescelta;
- forma dell'appalto;
- luogo di esecuzione/realizzazione dei lavori, natura ed entità dei lavori da effettuare e caratteristiche generali dell'opera. Se l'opera o l'appalto sono suddivisi in lotti, ordine di grandezza dei diversi lotti;
- numero(i) di riferimento alla nomenclatura;
- riferimenti alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative;
- se l'appalto è suddiviso in lotti, indicazione della possibilità per gli operatori economici di presentare offerte per uno, per più e/o per l'insieme dei lotti;
- termine ultimo per la realizzazione dei lavori;
- ammissione o divieto di varianti (nel caso dell'offerta economicamente più vantaggiosa);
- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax nonché indirizzo elettronico del servizio presso il quale si possono richiedere il capitolato d'onere e i documenti complementari;
- termine ultimo per la ricezione delle offerte (procedure aperte);
- termine ultimo per la ricezione delle domande di partecipazione (procedure ristrette);
- indirizzo cui devono essere trasmesse;
- lingua o lingue in cui devono essere redatte;
- data, ora e luogo di apertura delle offerte;
- cauzione e garanzie richieste;
- modalità essenziali di finanziamento e di pagamento;
- periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta (procedure aperte);
- criteri di cui all'articolo 83 D.Lgs. 163/2006 che verranno utilizzati per l'aggiudicazione dell'appalto: «prezzo più basso» o «offerta economicamente più vantaggiosa». I criteri di aggiudicazione, nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa e la loro ponderazione vanno menzionati qualora non figurino nel capitolato d'onere;
- data di spedizione del bando di gara.

Devono essere indicati anche il CIG (Codice identificazione Gara) ed il CUP.

B.5) Svolgimento della procedura negoziata

Con apposita lettera, viene richiesta la presentazione dell'offerta ad almeno cinque operatori economici in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa (SOA per opere di importo superiore a 150.000 euro, qualificazione mediante valutazione del fatturato per importo inferiore). La lettera deve essere inviata contemporaneamente a tutti i concorrenti invitati.

La lettera dovrà precisare il giorno e l'ora sia di presentazione delle offerte, sia di apertura delle stesse.

Le offerte devono essere presentate in busta chiusa e vengono aperte in seduta pubblica.

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

B.6) Criteri di aggiudicazione

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

- prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;
- prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante offerta a prezzi unitari;
- offerta economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione gli elementi di valutazione individuati in considerazione di diversi criteri in diretta connessione con



l'oggetto dell'appalto, quali la qualità, il prezzo, il pregio tecnico, le caratteristiche estetiche e funzionali, le caratteristiche ambientali, il costo d'utilizzazione, l'economicità, l'assistenza tecnica, il termine di esecuzione ed ulteriori elementi individuati in base al tipo di lavoro da realizzare. Il bando di gara o la lettera di invito indicano la ponderazione relativa attribuita a ciascuno dei criteri scelti per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La valutazione dell'offerta tecnica, nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa, è affidata ad una commissione giudicatrice, composta ai sensi dell'art. 84 D. Lgs 163/2006 e dell'art. 120 DPR 207/2010.

C) MODALITA' OPERATIVE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE, SULLA BASE DEL PROGETTO PRELIMINARE PRESENTATO DAL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore presenta il progetto preliminare (comprendente l'indicazione del tempo massimo in cui le stesse devono essere completate, nonché lo schema del relativo contratto d'appalto) in sede di presentazione della convenzione urbanistica. Il Comune svolge la gara, in qualità di Amministrazione Aggiudicatrice, applicando il Codice (D. Lgs 163/2006) e il Regolamento (DPR 207/2010), nonché le altre norme vigenti in materia di scelta del contraente per i contratti pubblici. Le indicazioni temporali dovranno essere tali da garantire un contestuale avanzamento dei lavori privati e delle opere di urbanizzazione, in modo che le opere di urbanizzazione vengano terminate prima della richiesta di agibilità degli edifici privati.

Qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Alla gara può partecipare il soggetto attuatore se non ha redatto il progetto preliminare. L'aggiudicatario provvisorio dovrà ottenere le autorizzazioni relative al progetto definitivo; una volta ottenute, il progetto definitivo viene sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale (tale Delibera costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Permesso a Costruire); dopodiché si procede alla stipula del contratto d'appalto.

Il contratto di appalto verrà sottoscritto sia dal Comune quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal Soggetto attuatore, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolge una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune. In alternativa, se richiesto dal soggetto attuatore e previsto nel bando, la sottoscrizione del contratto potrà avvenire senza intervento del Comune.

Una volta approvato il progetto esecutivo predisposto dall'impresa esecutrice da parte del Comune, il Settore competente del Comune nominerà tra i propri tecnici, o ricorrendo alle previste procedure di legge (art. 91 del D.Lgs. 163/2006), il Direttore dei Lavori nonché il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, i cui compensi sono a carico del soggetto attuatore. Anche le spese di espletamento della procedura di gara saranno poste a carico del soggetto attuatore, sia le spese vive sostenute dall'Amministrazione (costi per la commissione di gara e commissione giudicatrice ecc.) sia i costi generali quantificati forfettariamente in sede di convenzione urbanistica; i costi di pubblicazione del bando e del relativo esito di gara saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA SOPRA SOGLIA
A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.**

COMUNE DI ANAGNI

L'anno duemila _____ addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante

dottor _____ notaio in _____

[opzione] avanti al sottoscritto ufficiale rogante

dottor _____ segretario comunale del Comune di

Anagni (FR) competente ai sensi dell'articolo 97, comma

4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000,

n. 267

Sono personalmente comparsi i signori:

A) _____ nato a _____ il _____

in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune

di Anagni che qui interviene in nome e per conto dello stesso

Comune ai sensi ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto

legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2

e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.

267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____

_____ comunale n. _____ in data _____

[opzione] con atto del Sindaco n. _____ in data _____

_____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del

citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

B) del sig. _____ nato a _____ il
_____ cod. fisc. _____ resident_ in
_____ (_____), via _____, _____, in
qualità di titolar_ della proprietà _____ dell'area
situata nel Comune censuario e amministrativo di Anagni
(provincia di Frosinone), individuata a_ mappal_ n.
_____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

[ovvero] del sig. _____ nato a _____ il
_____ cod. fisc. _____ resident_ in
_____ (_____), via _____, _____,
in qualità di _____ della
società _____ con sede_ in _____
(_____), via _____, _____, quest'ultima
titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel
Comune censuario e amministrativo di Anagni (provincia di
Frosinone), individuata a_ mappal_ n. _____ del
foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

I componenti, della cui identità personale, qualità,
legittimazione e poteri di firma, io Notaio **[ovvero Segretario
comunale]** sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra
di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi
richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso
dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà
indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere
B) saranno indicati come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 è indicato come "Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. _____ e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. _____ in data _____/_____.

[opzione] che a seguito della presentazione del Piano attuativo è stata predisposta dal Servizio Pianificazione variante contestuale al vigente Piano Regolatore Generale _____ avente ad oggetto _____;

3) che le aree sono classificate come segue:

- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,

- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,

- zona omogenea « _____ - _____ » per

una superficie di mq _____,

- zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per

una superficie di mq _____,

4) che lo strumento urbanistico di cui al precedente n. 2), ha

previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza

del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un

Piano attuativo convenzionato, qui denominato

« _____ »;

5) che quanto dichiarato ai precedenti nn. 2 e 3, con la

sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante

del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di

destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e

3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

6) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale,

paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica

o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla

realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad

autorizzazioni di altre autorità;

[opzione] che sull'area gravano i seguenti vincoli: che

tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq

_____ in posizione _____, è gravato da vincolo

storico-architettonico imposto ai sensi della parte

seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq

_____ in posizione _____, è gravato da vincolo

paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267; che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

7) che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____;

8) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;

9) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

[eventuale] in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

10) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato

definitivamente il piano attuativo;

[eventuale] con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

11) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

12) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

13) che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri;

14) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

15) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:

- edifici _____ per una Superficie Utile Lorda pari a mq. _____
- opere di urbanizzazione _____ per una Superficie complessiva pari a mq _____, salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra
costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente
convenzione

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed
obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla
cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere
di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli
elaborati di cui al successivo articolo 3.

2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta
acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Il piano attuativo e composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici n tavole;
- d) relazione geologico-idraulica;
- e) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e
connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- h) elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle

aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;

[opzione] nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____.

ART. 4 -PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto definitivo ai fini dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica con il sistema di cui all'art. 53, comma 2, lett. c) del Codice, ovvero a far redigere il progetto esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 90 ss. del Codice.

2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

3. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria ¹ e l'importo da porre a base di gara per la loro

¹ Le opere di urbanizzazione vanno considerate nel loro valore lordo, comprensivo dell'IVA, delle spese tecniche e quanto effettivamente necessario nel caso il Comune dovesse sostituirsi al soggetto attuatore

realizzazione ².

4. In ogni caso, il progetto definitivo adeguato ovvero il progetto esecutivo dovranno essere validati dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

5. Spetta in ogni caso al Comune l'espletamento delle funzioni di verifica dei livelli progettuali ai sensi degli art. 44 e ss. del Regolamento unico di attuazione³ e il corrispettivo per tali attività è inserito nel quadro economico relativo alle opere da realizzare.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) [...]

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio

² Ai fini della verifica della soglia comunitaria vanno considerate le sole voci del quadro economico che costituiscono l'importo a base d'asta.

³ Quando sarà data attuazione a tale disciplina con l'emanazione del Decreto Ministeriale di cui all'art.46 comma 2 del Regolamento unico di attuazione

precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) [...]

[opzione]

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria. Il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a euro _____ calcolato con la seguente modalità _____, e corrisposto con la seguente modalità.

ART. 7 - STANDARD QUALITATIVI

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualità sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste prevista.

ART. 8 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO

SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo:

- urbanizzazione primaria Euro _____
- urbanizzazione secondaria Euro _____
- standard di qualità Euro _____

2. Il proponente si assume altresì di realizzare oltre lo
scomputo dei corrispettivi oneri le seguenti opere di
urbanizzazione:

a) [...]

Tali opere, in quanto non funzionali all'intervento di
trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità già
esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dal
proponente⁴.

3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da
realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore
all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto
dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di
costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà
comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza
onere alcuno per il Comune.

4. All'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione saranno
effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle
opere realizzate e qualora il valore delle opere di
urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede
di progetto definitivo, l'operatore verserà quanto dovuto a

⁴ 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 scorporo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, anche per importi superiori
agli oneri tabellari dovuti per legge, senza conguaglio
Se la convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione oltre lo scorporo dei
relativi oneri, l'obbligo di rispettare i principi di evidenza pubblica sussiste se tali opere sono
comunque destinate a ristabilire l'equilibrio alterato; diversamente se tali 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.

conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove
viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte dei
Comune.

ART. 9- CESSIONE DELLE AREE

1. Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune -
che fin da ora accetta - a titolo gratuito e in quanto
previsto dal piano attuativo, le aree individuate con
campitura rossa nell'elaborato planimetrico allegato alla
presente convenzione sotto la lettera _____ libere da
vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a
mq. _____ salvo più esatta misurazione da
effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e
collaudate le opere di urbanizzazione.

2. II trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le
opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente
convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal
successivo art. 13.

ART. 10 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI - NOMINA DEL RUP.

1. Poiché l'importo a base d'asta delle opere di
urbanizzazione di cui all'art. 8, comma 1, supera la soglia
comunitaria di cui all'art. 28 del Codice, ai sensi dell'art.
32, lett. g) del medesimo Codice il proponente è tenuto ad
individuare il soggetto esecutore delle opere di
urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ad eccezione

di quelle realizzate gratuitamente ai sensi dell'art. 8, comma

2, mediante l'espletamento di una procedura ad evidenza

pubblica di cui al successivo art. 126.

2. Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10 del

Codice, il proponente nomina il responsabile unico del

procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e

realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

3. Il RUP provvede, tra l'altro, a:

a) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo

dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);

b) 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'Autorità di Vigilanza, da parte

della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara

d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa

d'attuazione;

c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di

gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti

Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

d) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa

antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010

e s.m.).

4. Il RUP provvede altresì a comunicare al responsabile del

procedimento designato dal Comune ai sensi dell'art. 16, comma

4:

a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;

b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);

c) 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) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

ART. 11 - TEMPI DI REALIZZAZIONE

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria individuate alle lett. _____ dell'art. _____ 8, comma 1 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi di qualsiasi atto abilitante relativo agli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo.

2. Le rimanenti opere di urbanizzazione primaria, previa

autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto.

2. II grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate entro il termine di conclusione dei lavori relativi alle opere private.

4. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 12 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si dà atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato mediante procedura aperta [overo ristretta] (da precisare nell'ambito di quelli previsti dall'art. 55 del Codice), ponendo a base di gara il progetto esecutivo ai sensi

dell'art. 53, comma 2, lett. a) del Codice, ovvero il progetto

definitivo ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. b) citato ed

in particolare:

a) il proponente deve redigere e pubblicare apposito bando di

gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i

termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del Codice;

b) è altresì possibile ricorrere ad un contratto d'appalto con

corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione

di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi

dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione

analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, Codice;

d) l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore

economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose,

secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta

economicamente più vantaggiosa.

2. Il proponente non può partecipare alla procedura di gara di

cui al comma precedente.

3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato

speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente

compatibilmente con gli obblighi assunti dall'operatore con la

presente convenzione.

4. Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente

convenzione per farne parte integrante.

5. Il contratto è stipulato tra l'operatore e

l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del

Codice.

6. Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso per le opere di urbanizzazione. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

7. Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al proponente, purché l'importo delle opere da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.

8. Il ribasso d'asta spetta al proponente nel caso delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8.

9. Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4

10. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo dell'operatore.

ART. 13 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.

2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

3. Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'operatore.

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

5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal proponente.

6. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di

consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).

8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

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

10 L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

11. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

12. A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente

al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

13. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico dell'operatore edilizio.

14. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 14.

15. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

16. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ART. 14 - GARANZIE - INADEMPIMENTI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti

con la stipula della presente convenzione, l'operatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo maggiorato del 10% e dunque per complessivi Euro _____ (valore lordo delle opere di urbanizzazione, comprensivo dell'IVA, delle spese tecniche e quanto effettivamente necessario nel caso il Comune dovesse sostituirsi al soggetto attuatore).

2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni

caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

3. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.

4. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE - SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione

realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto responsabile del procedimento di cui all'art. 16, comma 4.

7. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 16 - ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere,

di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della L. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;

b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);

c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;

- d) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- f) svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- g) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- h) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- i) rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- j) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- k) sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- l) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

2. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Frosinone.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO TOTALE O

PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

COMUNE DI ANAGNI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ addi _____ del mese di

_____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante

dottor _____ notaio in _____

[opzione] avanti al sottoscritto ufficiale rogante

dottor _____ segretario comunale del Comune di

Anagni competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4,

lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.

267

Sono personalmente comparsi i signori:

A) _____ nato a _____ il

_____ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica,

che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai

sensi ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto

legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2

e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.

267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del

_____ comunale n. _____ in data _____

[opzione] con atto del Sindaco n. _____ in data

_____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del

citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

B) del sig. _____ nato a _____
il _____ cod. fisc. _____ resident_ in _____
(_____), via _____, _____, in
qualità di titolar_ della proprietà _____ dell'area
situata nel Comune censuario e amministrativo di Anagni
(provincia di Frosinone), individuata a mappal_ n. _____
del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

[ovvero] del sig. _____ nato a _____
il _____ cod. fisc. _____ resident_ in _____
(_____), via _____, _____,
in qualità di _____ della
società _____ con sede_ in _____
(_____), via _____, _____, quest'ultima
titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel
Comune censuario e amministrativo di Anagni (provincia
di Frosinone, individuata a mappal_ n. _____
del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

I componenti, della cui identità personale, qualità,
legittimazione e poteri di firma, io Notaio **[ovvero Segretario
comunale]** sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra
di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi
richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso
dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà
indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere
B) saranno indicati come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 è indicato come "Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. _____ e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. _____ in data _____/_____.

[opzione] che a seguito della presentazione del Piano attuativo è stata predisposta dal Servizio Pianificazione variante contestuale al vigente Piano Regolatore Generale _____ avente ad oggetto _____;

3) che le aree sono classificate come segue:

- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,

- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,

- zona omogenea « _____ - _____ » per

una superficie di mq _____,

- zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per

una superficie di mq _____,

4) che lo strumento urbanistico di cui al precedente n. 2), ha

previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza

del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un

Piano attuativo convenzionato, qui denominato

« _____ »;

5) che quanto dichiarato ai precedenti nn. 2 e 3, con la

sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante

del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di

destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e

3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

6) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale,

paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica

o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla

realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad

autorizzazioni di altre autorità;

[opzione] che sull'area gravano i seguenti vincoli: che

tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq

_____ in posizione _____, è gravato da vincolo

storico-architettonico imposto ai sensi della parte

seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq

_____ in posizione _____, è gravato da vincolo

paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267; che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

7) che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____;

8) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;

9) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

[eventuale] in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

10) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato

definitivamente il piano attuativo;

[eventuale] con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

11) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

12) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

13) che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri;

14) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

15) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:

- edifici _____ per una Superficie Utile Lorda pari a mq. _____
- opere di urbanizzazione _____ per una Superficie complessiva pari a mq _____ ,

salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione

del frazionamento.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Il piano attuativo e composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici n..... tavole;
- d) relazione geologico-idraulica;
- e) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

h) elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;

[opzione] nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____.

ART. 4- PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto definitivo ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 57, comma 6, del Codice, ovvero a far redigere il progetto esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 90 ss. del Codice.

2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

3. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria¹ e l'importo da porre a base di gara per la loro

¹ Le opere di urbanizzazione vanno considerate nel loro valore lordo, comprensivo dell'IVA, delle spese tecniche e quanto effettivamente necessario nel caso il Comune dovesse sostituirsi al soggetto attuatore

realizzazione².

4. In ogni caso, il progetto definitivo adeguato ovvero il progetto esecutivo dovranno essere validati dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

5. Spetta in ogni caso al Comune l'espletamento delle funzioni di verifica dei livelli progettuali ai sensi degli art. 44 e ss. del Regolamento unico di attuazione³ e il corrispettivo per tali attività è inserito nel quadro economico relativo alle opere da realizzare.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) [...]

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

² Ai fini della verifica della soglia comunitaria vanno considerate le sole voci del quadro economico che costituiscono l'importo a base d'asta.

³ Quando sarà data attuazione a tale disciplina con l'emanazione del Decreto Ministeriale di cui all'art.46 comma 2 del Regolamento unico di attuazione

a) [...]

[opzione] Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria. Il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a euro _____ calcolato con la seguente modalità _____, e corrisposto con la seguente modalità _____.

ART. 7 - STANDARD QUALITATIVI

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualità sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste prevista.

ART. 8 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE,

RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo:

- urbanizzazione primaria Euro _____
- urbanizzazione secondaria Euro _____
- standard di qualità Euro _____

2. Il proponente si assume altresì di realizzare oltre lo scomputo dei corrispettivi oneri le seguenti opere di

urbanizzazione:

a) [...]

Tali opere, in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità già esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dal proponente⁴.

3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

⁴ 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 scapito dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza conguaglio
Se la convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione oltre lo scapito dei relativi oneri, l'obbligo di rispettare i principi di evidenza pubblica sussiste se tali opere sono comunque destinate a ristabilire l'equilibrio alterato; diversamente se tali 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.

ART. 9- CESSIONE DELLE AREE

1. Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune – che fin da ora accetta – a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate con campitura rossa nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____ libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq. _____ salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione

2. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 13.

ART. 10 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI - NOMINA DEL RUP.

1. Poiché l'importo a base d'asta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8, comma 1, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice, ai sensi dell'art. 122, comma 8 del medesimo Codice il proponente è tenuto ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ad eccezione di quelle realizzate gratuitamente ai sensi dell'art. 8, comma 2, mediante l'espletamento di una procedura ai sensi dell'art. 57, comma 6 del Codice.

[ovvero, ove si tratti di sole opere di urbanizzazione

primaria ex art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001

ss.mm. di importo superiore a 1.000.000 di euro non

eseguite direttamente dal proponente] Poiché la presente

convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle

sole opere di urbanizzazione primaria funzionali

all'intervento di trasformazione urbanistica di importo

inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del

Codice, il proponente, ove decida di affidare le opere a

terzi, è tenuto ad individuare il soggetto esecutore

delle opere di urbanizzazione di cui alla presente

convenzione, ad eccezione di quelle realizzate

gratuitamente ai sensi dell'art. 8, comma 2, nel

rispetto dei principi comunitari e quindi ad invitare ad

offrire almeno cinque operatori del settore.

2. Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10 del

Codice, il proponente nomina il responsabile unico del

procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e

realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

4. Il RUP provvede, tra l'altro, a:

a) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo

dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);

b) 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'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;

c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

d) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari L. n. 136/2010 e s.m.).

5. Il RUP provvede altresì a comunicare responsabile del procedimento designato dal Comune ai sensi dell'art. 16, comma 4:

a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;

b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);

c) 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) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

ART. 11 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria individuate alle lett. _____ dell'art. _____ 8, comma 1 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi di qualsiasi atto abilitante relativo agli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo.

2. Le rimanenti opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. **In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto.**

2. II grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate entro il termine di conclusione dei lavori relativi alle opere private.

4. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 12 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si dà atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato mediante procedura di cui agli artt. 57, comma 6 e 122, comma 8 del Codice ed in particolare:

a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice e del regolamento unico di attuazione;

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

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

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento

della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) il proponente sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

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

[ovvero, ove si tratti di sole opere di urbanizzazione primaria ex art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001

ss.mm.10] Si dà atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione non eseguite direttamente dal proponente verrà effettuato nel rispetto dei principi comunitari e quindi con invito ad offrire rivolto ad almeno cinque operatori del settore.

2. Il proponente non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.

3. II contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente compatibilmente con gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione.

4. Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

5. Il contratto è stipulato tra l'operatore e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del Codice.

6. Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

7. Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al proponente, purché l'importo delle opere da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.

8. Il ribasso d'asta spetta al proponente nel caso delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8.

9. Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui

all'art. 16, comma 4.

10. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo dell'operatore.

ART. 13 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.

2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

3. Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'operatore.

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

5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, per l'approvazione da parte del Comune,

nonché al RUP nominato dal proponente.

6. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).

8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

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

10 L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

11. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo

gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

12. A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

13 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico dell'operatore edilizio.

14. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 14.

15. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

16. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite

nella proprietà del Comune.

ART. 14 - GARANZIE - INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, l'operatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 10% che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi Euro _____ (valore lordo delle opere di urbanizzazione , comprensivo dell'IVA, delle spese tecniche e quanto effettivamente necessario nel caso il Comune dovesse sostituirsi al soggetto attuatore).

2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei

lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

3. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.

4. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE - SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso

derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere

non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui all'art.

16, comma 4;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione

realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a

seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio

all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per

la quota parte corrispondente al costo delle opere non

collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi

posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione

soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti

articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito

di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a

provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o

valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.

7. Con la presente convenzione urbanistica il proponente

autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o

non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non

realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al

Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto

d'intervento.

ART. 16 - ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze

istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di

progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di

urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione¹⁷.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della L. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;

b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);

c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali

a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;

d) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;

e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;

f) svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;

g) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;

h) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

i) rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;

j) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;

k) sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale

condivisione e autorizzazione;

1) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

2. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Frosinone.