



CITTÀ DI RIVOLI

Corso Francia 98 - 10098 Rivoli (TO) - tel. 011.9513300 - fax 011.9513399

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

REGOLAMENTO COMUNALE

PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

E/O A CARICO PARZIALE O TOTALE

DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 19 dell'8 aprile 2014

Modificato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 39 del 18 luglio 2022

Modificato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 48 del 29 settembre 2022

Modificato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 25 marzo 2024

INDICE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Il quadro giuridico normativo

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte

Art. 3 bis - Idoneità delle urbanizzazioni e procedure realizzative

Art. 4 – Autorizzazione allo scomputo degli oneri

Art. 4 bis – Fasi di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione

Art. 5 – Cessione di aree

Art. 6 – Convenzione urbanistica - Atto unilaterale d'obbligo

Art. 7 – Determinazione del valore delle opere

Art. 8 – Progettazione delle opere di urbanizzazione

Art. 9 – Garanzie

Art. 10 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 11 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria

Art. 12 - Esecuzione delle opere

Art. 13 - Collaudo delle opere

Art. 14 – Compiti del Responsabile del Procedimento

Art.15 – Disciplina transitoria

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento detta norme e modalità, ai sensi dell'art.13 co. 7 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e del relativo Allegato I.12, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e/o delle opere pubbliche concordate a scomputo degli oneri, ovvero a carico parziale o totale dei soggetti proponenti e/o attuatori privati, di importo inferiore alla soglia comunitaria.
2. Sono scomputabili, a discrezione dell'Amministrazione comunale, tutte e soltanto le opere che abbiano requisiti e caratteristiche di utilità e funzionalità a servizio dell'intera area urbana, all'interno della quale va a collocarsi il nuovo insediamento edilizio.
3. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione rivestano, invece, carattere di utilità preponderante per il nuovo insediamento, l'Amministrazione comunale si riserva di valutarne la consistenza e l'incidenza e ammetterne eventualmente lo scomputo solamente in quota parte, secondo un criterio di proporzionalità.
4. Non sono in alcun caso scomputabili le opere riferite ad uso e servizio esclusivi del nuovo o dei nuovi insediamenti; né queste opere e le aree su cui esse insistono sono cedibili al Comune, nel senso che esse conservano lo status di opere e aree private - e al privato compete la loro gestione e manutenzione - ancorché esse siano assoggettate all'uso pubblico.
5. Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere e/o cedute al Comune divengono invece parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono a tutti gli effetti carattere e valenza di opere pubbliche.

Art. 2 – Il quadro giuridico normativo

1. La regolamentazione dell'istituto delle opere di urbanizzazione a scomputo risale alla normativa in materia urbanistica, legge 1150/42, legge 765/67, legge 10/77 e s.m.i. nonché Decreto del Presidente della Repubblica 380/01 e s.m.i., che riesamina e ri-formalizza disposizioni e procedure, secondo le quali la realizzazione di tali opere condiziona il rilascio del permesso di costruire.
2. L'art. 12 del DPR 380/2001 stabilisce infatti che il rilascio del permesso di costruire è in ogni modo subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte dei Comuni,

dell'attuazione delle stesse allorché esse rivestano carattere di generale fruibilità e utilità, nel successivo triennio, ovvero all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alle costruzioni oggetto del titolo edilizio, con oneri a scomputo o con oneri a loro parziale o totale carico, secondo i criteri di cui al precedente articolo e con le modalità del presente Regolamento.

3. L'art. 16 del medesimo DPR 380/2001 contempla la possibilità di scomputare la quota degli oneri relativi a opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria), ritenute di interesse, utilità e fruibilità generale, nel caso in cui il titolare del permesso di costruire e/o soggetto attuatore del piano si obblighi a realizzarle direttamente.

Le opere così realizzate, con modi, tempi, valori economici e garanzie di adempimento stabilite, alla luce del presente Regolamento, all'interno della Convenzione negoziale da stipulare tra privato ed Ente concedente, vengono poi acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

4. La Corte di Giustizia Europea, con sentenza C399 del 12/07/2001 "Scala 2001", ha sostenuto che le opere di urbanizzazione sono da ritenersi pubbliche sin dalla loro origine, quindi anche se eseguite su proprietà privata e se formalmente di proprietà privata prima del passaggio al patrimonio pubblico, e pertanto la realizzazione di un'opera di urbanizzazione, secondo le condizioni e le modalità previste dalla normativa italiana in materia urbanistica, costituisce un appalto pubblico di lavori indipendentemente dalla considerazione che le stesse siano eseguite a scomputo degli oneri tabellari dovuti oppure a totale carico dell'operatore titolare dell'intervento edilizio.

5. Su tale presupposto, tuttavia, il D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e gli atti adottati dall'ANAC (già Autorità di Vigilanza) hanno introdotto alcune semplificazioni per quanto attiene la suddetta tipologia di opere.

6. In primis, il combinato disposto dell'art. 13 co.7 e dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. prevede che le opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione siano escluse dall'applicazione degli articoli 37, 45 e 81 del codice, rispettivamente *Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi*, *Incentivi relativi alle funzioni tecniche*, *Avvisi di pre-informazione*.

7. In secondo luogo, l'Art.4 dell'Allegato I.12 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. prevede che, relativamente alla opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori alle soglie di rilevanza comunitaria (rif. Art.14 del codice), si applichino le procedure previste dall'articolo 50, comma 1.

8. Infine va citata l'ulteriore semplificazione introdotta dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011 che, introducendo il co. 2-bis dopo il co. 2 dell'art. 16 del DPR 380/2001, ristabilisce di fatto il vecchio regime normativo, che consentiva l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del privato titolare del titolo autorizzativo edilizio, per le sole opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria.

8.bis. La possibilità per il soggetto privato - avente titolo edilizio abilitativo - di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, è confermata all'Art.5, Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023, per cui per le opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria stabilita in 5.382.000,00 euro si applica l'articolo 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali modificazioni alla normativa vigente.

9. Sulla base di quanto sopra detto le opere di urbanizzazione connesse ad un qualsiasi intervento edilizio vanno realizzate diversamente, a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria. Per ciascuna categoria di opere valgono pertanto, in quanto sono applicabili, norme e procedure diverse.

10. In tutti gli altri casi pertanto, in relazione alle opere di urbanizzazione, si applica l'Art.3 dell'Allegato I.12 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. L'amministrazione ove ricorra il caso, indice una gara con le modalità previste dagli articoli 71 e 72 del codice, sulla base di un PFTE presentato dal privato/proponente avente titolo. Tale gara avrà per oggetto l'affidamento congiunto di progettazione esecutiva ed esecuzione lavori.

11. Si richiamano inoltre - ai fini istruttori e dei contenuti da prevedere nella documentazione di progetto delle opere di urbanizzazione- le importanti modifiche introdotte dal Nuovo Codice dei Contratti – D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. – in materia di progettazione (rif. Artt. 41-42 e Allegato I.7).

A partire dal nuovo codice, la progettazione in materia di lavori pubblici si articola in due livelli di successivi approfondimenti tecnici: il progetto di fattibilità tecnica ed economica e il progetto esecutivo. Ne consegue che l'iter autorizzativo delle opere di cui al presente regolamento viene semplificato e dettagliato su due livelli progressivi di approfondimento progettuale economico-tecnico, secondo l'articolazione dei contenuti stabiliti dal nuovo codice.

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree di intervento urbanistico preventivo o connesse ad un qualunque tipo di intervento edilizio da realizzarsi sul territorio comunale,

per il quale si renda necessaria una urbanizzazione di nuova realizzazione, di rifacimento o di potenziamento ulteriore rispetto a quella già presente nell'ambito dell'area di intervento, possono essere realizzate a scomputo degli oneri tabellari.

2. In tal caso le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo le priorità fissate, alla luce del presente Regolamento, in ciascun piano e/o progetto e da ciascun soggetto proponente e/o attuatore, in un intervallo di tempo stabilito in maniera correlata all'edificazione delle aree e tale da garantirne l'utilizzabilità, preve condizioni e modalità indicate dall'Amministrazione Comunale.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono definite dall'art. 4 della L. 847/1964 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 51 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. che integra le opere di urbanizzazione indotta.

Sono opere di urbanizzazione **primaria**:

- impianti di illuminazione pubblica;
- spazi di verde attrezzato;
- strade;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature ed impianti di depurazione;
- reti idriche;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti cimiteriali;
- infrastrutture reti pubbliche di comunicazione;
- cavedi multiservizi, i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione.
- 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;
- Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria).

Inoltre ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria.

Ad esse si aggiungono le opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento e le reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche, nonché le infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento e le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, secondo disposizione della Legge Regionale 56/77.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- strutture complesse per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006);
- aree verdi di quartiere.

Sono opere di urbanizzazione indotta, come disposto dalla Legge Regionale 56/77:

- soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

4. Abrogato.

4 bis. Sarà consentito, previo parere della Giunta Comunale, scomputare i costi delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, come indicato dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 5800 del 21.12.2015.

Art. 3 bis - Idoneità delle urbanizzazioni e procedure realizzative

1. Ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/01, è prevista la verifica in merito all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio.

La procedura per l'analisi istruttoria, la valutazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri da parte degli operatori privati, è sintetizzata nelle seguenti fasi successive:

FASE A	Avvio del procedimento per consegna richiesta da parte del Proponente intervento edilizio o urbanistico:	1. verifica di idoneità delle OO. UU. e verifica delle condizioni per applicazione procedura semplificata (cfr. art. 3bis, co. 2). 2. proposta di massima per realizzazione opere a scomputo OO.UU.	l'Ufficio preposto indice una conferenza dei servizi e/o un tavolo tecnico e la Direzione Servizi alla Città – Servizio a Rete e Progettazione, effettua la verifica idoneità.
FASE B		Progetto di fattibilità tecnico-economica corredato da pareri Enti reti e sottoservizi.	l'Ufficio preposto indice Istruttoria e la conferenza dei servizi. Approvazione in Giunta Comunale.
	entro 60gg da approvazione Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica.	Progetto esecutivo (ovvero unica fase progettuale per interventi non complessi)	Istruttoria entro 60 gg.
	Il verificatore è scelto dall'elenco fornito dall'Amministrazione Comunale in posizione di terzietà rispetto ai proponenti e progettisti.	Verifica e validazione progetto.	Approvazione progetto da parte dell'Amministrazione comunale.
	Per tutte le tipologie di opere di urbanizzazione:	Gara d'appalto in base alle norme vigenti.	

	Per tutte le tipologie di opere di urbanizzazione:	1. Stipula contratto – verifica possesso requisiti. 2. Inizio lavori. 3. Consegna as-built e certificati prova materiali ecc..	
FASE C	Nomina collaudatore in corso d'opera e/o finale, da parte Amministrazione comunale, con oneri a carico del soggetto attuatore (cfr. art. 13)	C.R.E. importo opera ≤ 1.000.000 € oppure 1.000.000 € < importo opera < soglia di rilevanza europea (art. 14, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.) escluse opere di cui all'art. 13 del presente regolamento. Collaudo per importo >1.000.000 €	Approvazione CRE/collaudo con Determina Dirigenziale
FASE D	Dismissione delle aree con frazionamento a carico dei proponenti contestualmente alla firma della Convenzione		
FASE E	Verifica adempimenti convenzionali		
FASE F	Deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità		

2. Procedura semplificata.

Per alcune tipologie di interventi, sarà possibile disporre una procedura semplificata, che consentirà al professionista incaricato di produrre un'autocertificazione inerente l'idoneità delle urbanizzazioni, nei casi e nelle modalità stabilite con Disposizioni Dirigenziali.

Art. 4 – Autorizzazione allo scomputo degli oneri

1. Dove il permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione non programmate dall'Amministrazione Comunale, il richiedente l'intervento edilizio può proporre l'esecuzione diretta di tali opere, eventualmente a scomputo degli oneri, proponendo un progetto di massima, comprensivo della stima dei costi, che sarà oggetto di istruttoria da parte dell'ufficio

competente e proposto alla Giunta Comunale per l'approvazione dell'atto di indirizzo sull'accogliibilità della proposta.

2. Abrogato.

3. Abrogato.

4. Abrogato.

5. Nel caso di autorizzazione allo scomputo, il soggetto proponente e/o attuatore dovrà realizzare, se il Comune lo richiede, le opere di urbanizzazione ritenute indispensabili o necessarie, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri tabellari conteggiati.

6. Qualora il costo degli interventi da realizzarsi sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari conteggiati, il maggior costo è a carico del proponente l'intervento edilizio.

7. Abrogato.

Art. 4 bis – Fasi di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione

a) Proposta di massima

Il progetto di massima dovrà trattare delle materie di cui all'art. 3 del presente regolamento, con un minimo grado di approfondimento, che sarà stabilito con gli uffici, e dovrà contenere quanto previsto dalle disposizioni dirigenziali emanate in materia, con indicazione degli importi, delle lavorazioni e degli oneri di urbanizzazione.

b) Progetto di fattibilità tecnico-economica

Il progetto di fattibilità tecnico economica, redatto ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, i cui contenuti sono previsti dalla normativa vigente e in particolare definiti dall'Allegato I.7 al D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

c) abrogato

d) Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo, redatto ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale (Determina Dirigenziale o Giunta Comunale qualora l'importo non coincida con le fasi progettuali precedenti).

È prevista la possibilità da parte del RUP di richiedere una unica fase progettuale o l'accorpamento di alcune fasi a seconda della complessità dell'intervento, che sarà oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale, ed i cui contenuti sono previsti dalla normativa vigente. Il progetto dovrà essere composto dagli elaborati di cui all'Allegato I.7 al D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Relativamente all'eventuale necessità di realizzazione di cabine elettriche di trasformazione e/o consegna richiesta dal soggetto gestore (Enel s.p.a. o altro) al servizio dell'insediamento in progetto e potenzialmente anche dell'area urbana di riferimento, dovrà tassativamente essere prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche previste dall'ente gestore della rete di energia elettrica; il relativo costo di realizzazione, compreso l'allestimento impiantistico ed ogni altra opera accessoria per la realizzazione, non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione e dovrà essere assunto dal proponente quale opera di urbanizzazione a proprio totale carico (come previsto per prassi consolidata).

Art. 5 – Cessione di aree

1. Il soggetto proponente e/o attuatore ha l'obbligo di cedere gratuitamente, e il Comune ha facoltà di accettare, le aree destinate a viabilità e standard urbanistici di interesse collettivo generale contestualmente alla stipula della Convenzione, con atto notarile trascritto a favore del Comune, previo frazionamento catastale, a totale carico del proponente e/o attuatore.

2. In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere, ovvero per altri motivi adeguatamente e preventivamente giustificati, è ammessa la deroga al principio della cessione gratuita contestuale alla stipula della Convenzione.

3. In tal caso dovrà essere dato atto già nello schema di convenzione e, se del caso, nella documentazione tecnico/illustrativa ad esso allegata, dei motivi che hanno determinato il rinvio dell'atto di cessione e dovrà essere fissato il termine ultimo per la stipula dell'atto stesso, che dovrà comunque avvenire prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del primo intervento edilizio realizzato.

4. Abrogato.

5. Abrogato.

6. Nei casi in cui lo Strumento Urbanistico lo ammetta, il Comune ha facoltà di chiedere al soggetto proponente e/o attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione delle opere, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare, in tutti quei casi in cui, a discrezione dell'Ente, la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti.

7. La monetizzazione della carenza delle aree è inoltre dovuta, allorché il Comune ritenga di poter derogare dai vincoli derivanti dagli standard urbanistici, nel caso di assenza di previsioni da parte del P.R.G.C. o del Piano Attuativo, per le aree destinate a standard urbanistici all'interno dell'area oggetto di intervento.

8. Il prezzo convenuto, in alternativa alla cessione, dovrà consentire all'Amministrazione comunale di procedere all'acquisto di aree alternative nelle aree contermini a quella oggetto dell'intervento edilizio, destinate a servizi pubblici, individuate dal P.R.G.C. in vigore.

9. La cessione delle aree deve essere corredata dal verbale di cantierabilità o stato dei luoghi, rilasciato dal proponente e sottoscritto dal RUP al momento della cessione.

10. Fatti salvi e garantiti tutti gli adempimenti di legge e il rispetto delle norme vigenti in merito alla cessione e/o acquisizione di aree, nel caso particolare in cui siano previsti scavi con movimenti di terra, è necessaria la documentazione prevista per la legge sulle movimentazioni delle terre da scavo, corredata da un congruo numero di campionature del terreno.

Art. 6 – Convenzione urbanistica - Atto unilaterale d'obbligo

Termini di adempimento

1. L'impegno ad eseguire per conto del Comune le opere di urbanizzazione sarà assunto mediante stipula di una Convenzione urbanistica, da redigersi a cura del soggetto proponente e/o attuatore, sulla scorta delle indicazioni degli Uffici comunali competenti, e successivamente sottoposta al controllo degli stessi Uffici e all'approvazione della Giunta comunale.

2. La Convenzione dovrà essere stipulata attraverso atto notarile nonché registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto proponente e/o attuatore, utilizzando la bozza di “convenzione tipo”, approvata dall’Amministrazione Comunale, adattata per il caso specifico.

3. La convenzione dovrà prevedere essenzialmente:

a. La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria.

b. L’assunzione, a carico del soggetto proponente e/o attuatore, dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di tutto o di quota parte del costo delle infrastrutture di secondaria, atte a rendere fruibili e funzionali gli spazi destinati a pubblici servizi, ovviamente compresi i sottoservizi, ed a garantire il corretto e sicuro utilizzo degli immobili privati realizzati.

c. La quota parte è determinata dalla Giunta comunale, sentito il parere degli Uffici, in proporzione all’entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni.

d. La procedura di affidamento della progettazione di fattibilità tecnico-economica, della progettazione esecutiva e dei lavori, l’importo delle opere previste a scomputo, nonché le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara.

e. Il termine entro il quale deve essere ultimata l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria dell’intervento edilizio, che non può essere successivo al termine in cui scadrebbe il pagamento dell’ultima rata di oneri di urbanizzazione nel caso non si fosse proceduto alla realizzazione di opere a scomputo (allo stato attuale: diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire).

f. Qualora per oggettive ragioni, adeguatamente motivate e documentare, il Comune dovesse ritenere di poter derogare da tale termine, il nuovo termine non potrà, comunque, essere posteriore alla data di ultimazione dell’intervento edilizio, o del primo intervento edilizio, nel caso in cui l’intervento preveda più edifici e più fasi di realizzazione.

g. A tal fine non sono computabili le eventuali proroghe volte a posticipare la fine dei lavori, dovendosi ritenere improrogabile, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il termine di tre anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire.

h. L’impegno da parte del soggetto proponente e/o attuatore ad eseguire a proprie spese le opere di urbanizzazione e quelle per l’allacciamento ai pubblici servizi alle condizioni succitate.

i. L’obbligo di effettuare a proprie spese il frazionamento delle particelle, l’accatastamento dei nuovi edifici e la variazione dell’intestazione catastale.

j. L’obbligo, da parte del soggetto proponente e/o attuatore, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti, sino a novanta giorni successivi alla data di presa in carico da parte del Comune, che

deve essere comunque preceduta dal rilascio della documentazione di collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione.

k. L'obbligo, da parte del soggetto proponente e/o attuatore, di mettere in servizio le reti tecnologiche in un periodo non superiore a trenta giorni a partire dalla data di collaudo o del C.R.E. effettuato dall'Ente Gestore.

l. Contestualmente alla stipula della Convenzione, il soggetto proponente e/o attuatore deve produrre una polizza fidejussoria bancaria o una polizza assicurativa come disposto al comma 1 dell'art. 9, vincolata a favore del Comune.

4. Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica, il soggetto proponente e/o attuatore dovrà sottoscrivere un impegno attraverso Atto Unilaterale d'obbligo. L'atto Unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto che propone e/o attua l'intervento, è impegnativo solo per il soggetto stesso, ma non è vincolante per l'Ente comunale. Tale Atto assume efficacia per il soggetto proponente e/o attuatore dal momento della sua approvazione e della successiva registrazione. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'Atto Unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'Atto d'obbligo dovrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge, a spese del soggetto proponente e/o attuatore.

Art. 7 – Determinazione del valore delle opere

1. Il valore delle opere da realizzare a scomputo dovrà essere calcolato redigendo i computi metrici estimativi utilizzando il prezzario Regione Piemonte vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo con prezzi ribassati del 30% (trenta per cento). Gli importi sono esenti da IVA, ai sensi dell'art. 51 della L. 342/2000.

1 bis. Abrogato.

2. L'importo complessivo al netto del suddetto ribasso, ed oltre gli oneri per la sicurezza, costituirà il valore effettivo di riconoscimento delle opere da realizzarsi a scomputo; tale importo deve essere chiaramente indicato nello schema di Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo e sugli atti che disciplinano amministrativamente l'intervento.

3. Qualora le opere non siano a scomputo di oneri, bensì a totale carico del soggetto che attua l'intervento edilizio, il ribasso sul costo di realizzazione non viene conteggiato.

4. La percentuale di ribasso tiene anche conto della normale incidenza delle spese tecniche per progettazione, per la richiesta dei necessari pareri alla Soprintendenza e agli Enti gestori delle reti infrastrutturali, eventuale gara, direzione lavori, verifica del progetto esecutivo, collaudo in corso d'opera, collaudo finale o C.R.E.; spese, queste, tutte poste a carico del soggetto che propone e che attua l'esecuzione delle opere.

5. Se, nella successiva fase di predisposizione del progetto esecutivo, l'importo dei lavori dovesse risultare maggiore di quello quantificato nella fase di fattibilità tecnica ed economica, il soggetto proponente e/o attuatore dovrà comunque realizzare le opere previste; se, viceversa, l'importo dovesse risultare inferiore, il proponente e/o il soggetto attuatore dovrà integrare in forma monetaria la somma originariamente prevista a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

6. Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fosse uguale o inferiore ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere nulla è dovuto a titolo di conguaglio dall'Amministrazione Comunale al soggetto proponente e/o attuatore.

7. Se invece la quota del contributo di costruzione dovuta fosse superiore rispetto ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune di Rivoli, nei termini di legge e secondo le modalità in vigore e/o contrattualmente predeterminate, tramite versamento del corrispondente importo all'Amministrazione Comunale.

8. Qualora in sede di collaudo o C.R.E. si constati la realizzazione di minori opere rispetto a quelle previste in progetto, a causa del mancato rispetto del progetto stesso e della relativa Convenzione da parte del proponente e/o attuatore, i costi relativi alle opere mancanti, maggiorati della percentuale riferita all'IVA di legge, al momento in vigore, e di una ulteriore percentuale del 50% a titolo di penale e fatto salvo altresì il diritto/dovere dell'Ente di procedere alla rivalutazione monetaria delle somme precedentemente calcolate, saranno decurtati dall'importo delle somme già riconosciute a scomputo, tenendo conto delle somme già eventualmente incamerate mediante l'escussione della polizza fidejussoria o assicurativa (cfr. art. 9).

9. Eventuali economie, derivanti dalla non esecuzione parziale o totale di parte delle opere inizialmente previste in progetto e successivamente ritenute dal Comune non più utili e/o necessarie, a seguito di verifiche e valutazioni effettuate in corso d'opera, vanno a totale ristoro e beneficio dell'Amministrazione comunale.

10. Se, invece, in sede di C.R.E. o di collaudo tecnico e amministrativo viene certificato un minor costo per la realizzazione di tutte le opere previste nel progetto esecutivo, rispetto ai valori definiti al 1° comma del presente articolo, la corrispondente economia andrà a beneficio del soggetto proponente e/o attuatore, ai sensi della Deliberazione n. 46/2012 dell'ANAC (già Autorità di Vigilanza).

Art. 8 – Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. I soggetti proponenti e/o attuatori dovranno preventivamente scegliere e incaricare a proprie spese il Progettista e il Direttore dei Lavori, nonché nominare - attingendo dagli elenchi dei tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali, che siano in possesso dei requisiti minimi previsti dalla normativa vigente per l'espletamento delle prestazioni professionali inerenti la realizzazione di opere pubbliche e che non abbiano in corso contenziosi con il Comune di Rivoli - tutte quelle figure professionali previste dalla vigente normativa, quali, a puro titolo di esempio, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione o, in particolare, eventuali figure professionali che si rendano necessarie in relazione alla specificità e/o complessità delle opere da realizzare (strutturisti, impiantisti, geologi, ... etc.).

2. La designazione di tali figure professionali dovrà essere preventivamente comunicata, in via formale, al R.U.P. designato dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune ha piena facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non riconoscere le designazioni suddette e di chiederne la sostituzione.

3. Il soggetto proponente e/o attuatore dovrà predisporre dapprima il progetto di fattibilità tecnica ed economica, il quale dovrà essere conseguentemente approvato dalla Giunta Comunale prima della stipula della convenzione urbanistica. Nel caso in cui l'intervento sia legato ad un Piano di Edilizia Convenzionato, il progetto di fattibilità tecnica ed economica potrà essere approvato contestualmente al progetto urbanistico.

4. Una volta approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica ed effettuata la stipula della Convenzione Urbanistica (o la presentazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo), spetta sempre al soggetto attuatore la predisposizione, a propria cura e spese e sulla scorta delle indicazioni degli Uffici comunali, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

5. La deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce, di per sé, il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle suddette opere.

6. Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda più comparti edificatori, vale a dire una molteplicità di unità immobiliari distinte da realizzarsi in più fasi distinte e successive, le opere di urbanizzazione riguardanti le diverse unità devono essere comunque realizzate al massimo entro il termine di tempo corrispondente alla data di ultimazione del primo intervento edilizio, non computando a tal fine le eventuali proroghe, vale a dire entro tre anni dalla data del rilascio del primo permesso di costruire.

7. I progetti di fattibilità tecnico-economica ed esecutivi dovranno comprendere tutti gli elaborati previsti dal D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. e dai relativi allegati, e comunque tutti gli elaborati richiesti dal RUP e dalla Conferenza dei Servizi per meglio definire e comprendere l'intervento (rilievi celerimetrici delle aree, rilievi delle interferenze, ecc). Per interventi non complessi è facoltà dell'Amministrazione Comunale e del Rup, richiedere il solo livello progettuale esecutivo, opportunamente integrato con gli elaborati che costituiscono il livello progettuale omesso.

8. Il soggetto proponente e/o attuatore si farà carico di richiedere tutti i pareri necessari compresi quelli dei gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee telefoniche, linee gas, linee acqua, reti fognature, ecc.) che dovranno essere forniti già in sede di presentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

9. Abrogato.

10. Abrogato.

11. Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione, in coerenza con quanto stabilito nell'art. 6 del presente Regolamento, che dovrà altresì essere richiamato nella Convenzione.

12. La presentazione del progetto esecutivo, completo del documento di verifica preventiva all'approvazione, dovrà avvenire entro il termine espressamente previsto nella Convenzione Urbanistica (o Atto Unilaterale d'Obbligo) e comunque, in linea di principio, non oltre sessanta giorni dalla sua stipula (o, rispettivamente, approvazione).

13. In ogni caso, il rilascio del permesso di costruire, o del primo permesso di costruire, allorché trattasi di più lotti, ed in generale della sussistenza del titolo abilitativo edilizio, è subordinato alla preventiva presentazione e approvazione del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

14. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione, a sua volta, sessanta giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e per procedere all'approvazione dello stesso.

Il competente Servizio sottoporrà il progetto esecutivo, dopo l'ottenimento del documento di verifica, alla validazione del RUP.

15. I termini di tempo suddetti – sia quelli riferiti al soggetto proponente, sia quelli relativi all'istruttoria comunale – si interrompono in caso di richiesta di modifiche o integrazioni e sono prorogati in proporzione alla loro entità.

16. L'approvazione del progetto esecutivo è subordinata alla verifica e alla validazione ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. La verifica di cui al predetto articolo dovrà essere effettuata attraverso professionisti e strutture tecniche esterne, scelte dall'elenco dei professionisti individuati dal Comune, in posizione di terzietà che dovrà essere auto certificata, rispetto al soggetto proponente e/o attuatore, con oneri e spese a carico di quest'ultimo.

Art. 9 - Garanzie

1. La garanzia a copertura dell'importo dovuto per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è prestata mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da Intermediari finanziari e Confidi maggiori iscritti nell'albo ex art. 106 del Testo Unico Bancario (cfr. indicazioni fornite da Banca d'Italia "Garanzie finanziarie: suggerimenti per le pubbliche amministrazioni e altri beneficiari" pubblicato il 28 maggio 2020 al sito web: <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/?dotcache=refresh>), che devono essere prodotte e di cui si prende atto in sede di stipula dell'atto convenzionale e/o dell'atto unilaterale d'obbligo e/o del titolo abilitativo edilizio. Tali garanzie fideiussorie- polizze assicurative devono essere conformi agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e con il Ministro delle Economie e delle Finanze (cfr. Art. 117 comma 12 del D.Lgs. 36/2023)

2. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria e del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, dovrà essere presentata, e allegata alla Convenzione Urbanistica o all'Atto unilaterale d'obbligo, una polizza fideiussoria bancaria o una

polizza assicurativa, nelle modalità descritte al comma 1, di importo pari al valore complessivo lordo delle opere di cui al Quadro Economico del progetto esecutivo, incrementato dell'aliquota IVA sulle opere di urbanizzazione in vigore al momento della stipula della convenzione (alla data attuale in percentuale del 10%) e della percentuale del 10% per penalità applicata sul valore complessivo lordo di cui al Quadro economico.

3. La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere e, nel caso di lavori eseguiti da soggetti diversi dal proponente, previa:

- Attestazione, da parte del soggetto proponente, controfirmata dal Direttore Lavori e dal R.U.P. del Comune, che l'impresa esecutrice ha ottemperato al pagamento delle maestranze e ha operato sempre ed è tuttora in regola con il DURC;
- Presentazione, da parte del soggetto proponente, di una liberatoria rilasciata dall'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione, che attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli Stati di Avanzamento Lavori, compreso lo stato finale ed il pagamento di tutti i subappaltatori.

Art. 10 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Fermo restando l'abbattimento percentuale di cui al comma primo dell'art.7, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria possono essere realizzate direttamente dal soggetto proponente e/o attuatore l'intervento edilizio, purché in possesso di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti, scelto con le procedure previste dalle leggi e norme vigenti, dal soggetto proponente e/o attuatore.

2. Per le opere di urbanizzazione di importo sopra la soglia comunitaria i lavori devono essere affidati applicando i dispositivi di cui agli articoli 83, 84, 85 e 89 ed i termini di cui all'art. 92 del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs.36/2023 e s.m.i..

3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate entro i termini di tempo previsti, debitamente riportati in convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo) e comunque entro il termine massimo di 18 mesi.

4. Decorsi tali termini, il Comune potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dal proponente, applicare le penali di cui all'art. 7, comma 8, e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi gravi e comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore o a chi, da questi incaricato con le procedure di legge, esegue le opere.

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire, anche in deroga ai termini di tempo indicati nei precedenti articoli, per ogni singola opera di urbanizzazione, i tempi di esecuzione, sia inizio che fine lavori, in relazione all'entità e all'importanza delle opere da realizzare, allorché esse siano correlate ad altri interventi di urbanizzazione programmati dall'Amministrazione, o complementari a quelli relativi all'intervento in atto.

6. 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 titolo abilitativo edilizio potrà essere subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui l'intervento edilizio riguardi una lottizzazione caratterizzata da edifici indipendenti di nuovo insediamento (impianto residenziale caratterizzato da edifici isolati, case sparse o impianto produttivo/commerciale), le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate prima del rilascio dei singoli titoli autorizzativi edilizi, relativi agli edifici.

7. Per ragioni di opportunità e razionalità costruttiva, insindacabilmente valutate dall'Amministrazione comunale sulla scorta dei pareri dei propri Uffici, potranno essere demandati ad una fase finale e conclusiva, posteriore alla realizzazione dei singoli edifici, solo le opere di finitura (che viceversa potrebbero essere danneggiate durante i lavori di costruzione edile) quali i tappeti di usura sulla viabilità, i cavidotti di allacciamento dei singoli edifici alle reti sotterranee, elementi di arredo urbano e illuminazione pubblica ecc., le quali opere devono essere comunque completate prima della presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità.

Art. 11 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria devono essere realizzate con le modalità previste dalla normativa vigente.

2. Abrogato.

3. Abrogato.

4. Abrogato.

5. Abrogato.

6. Abrogato.

7. Abrogato.

8. Abrogato.

9. Le eventuali spese per l'ottenimento dei pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento dovranno essere inserite all'interno del quadro economico di progetto.

Art. 12 - Esecuzione delle opere

1. Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento, verificabili in sede di collaudo in corso d'opera o con la redazione del C.R.E.

2. Il soggetto proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

3. Il Committente (o figura da lui nominata), che si avvale delle indicazioni del Direttore dei lavori, è il referente Responsabile delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, sull'andamento dei lavori nei confronti dell'Amministrazione Comunale (cronoprogramma lavori, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

4. In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno ottenere preventivamente l'assenso ed essere approvate dall'Amministrazione Comunale, dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato.

Eventuali maggiori oneri saranno ad esclusivo carico di quest'ultimo.

5. I termini di esecuzione di cui agli artt. 6, 8 e 10 del presente Regolamento sono tassativi e, di norma, non prorogabili. Essi possono essere eccezionalmente posticipati, sulla base di relazione motivata del R.U.P., a seguito di dettagliata relazione del Direttore dei Lavori, solamente nei casi espressamente previsti dalla legge, dal presente regolamento e di rilevante importanza, con atto proprio del Dirigente del Servizio competente.

6. Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,5% del valore delle sole opere, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione. Gli importi relativi a eventuali penali saranno riscosse dall'Ente, al termine dei lavori e ad avvenuto positivo collaudo e/o C.R.E., o mediante pagamento diretto da parte del soggetto attuatore, oppure mediante escussione parziale della polizza di cui all'art.9.

7. Resta inteso che non potranno essere presentate le segnalazioni certificate di agibilità degli edifici previsti dai singoli interventi edilizi senza che siano state ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito nei precedenti articoli del presente Regolamento.

Art. 13 - Collaudo delle opere

1. Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato devono essere sottoposte al collaudo statico (in caso di interventi strutturali), e al collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera (se necessario) e finale.

2. Per opere di importo pari o inferiore ad euro 1.000.000 è sempre facoltà della stazione appaltante sostituire il certificato di collaudo tecnico-amministrativo con il C.R.E. redatto e sottoscritto dal Direttore Lavori, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa assunzione di tutte le certificazioni e verifica della contabilità finale dei lavori.

Per opere di importo superiore a 1.000.000 di euro e inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., il certificato di regolare esecuzione può sostituire il certificato di collaudo tecnico-amministrativo qualora non si tratti di una delle seguenti tipologie di opere o interventi:

- opere di nuova realizzazione o esistenti, classificabili in classe d'uso III e IV ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, a eccezione dei lavori di manutenzione;
- opere e lavori di natura prevalentemente strutturale quando questi si discostino dalle usuali tipologie o per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche;
- lavori di miglioramento o adeguamento sismico;
- opere di cui al Libro IV, Parte II, Titolo IV, Parte III, Parte IV e Parte VI del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- opere e lavori nei quali il RUP svolge anche le funzioni di progettista o direttore dei lavori.

3. Il collaudatore è nominato dall'Amministrazione comunale, nel rispetto delle procedure vigenti, con oneri a totale carico del soggetto attuatore.

4. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, unitamente ad ogni altro elemento utile per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dal collaudatore agli Uffici competenti dell'Amministrazione comunale, nonché al soggetto proponente.

5. Abrogato.

6. Qualora la convenzione dovesse eccezionalmente prevedere più stralci funzionali connessi a comparti edificatori o unità minime di intervento, e si verifichi la necessità di collaudi (tecnici e amministrativi) in corso d'opera, potranno essere effettuati collaudi parziali al termine di ciascuno stralcio e un collaudo generale delle opere di urbanizzazione complessive, posto che non sia prevista la redazione del C.R.E. finale anticipato da stati di consistenza.

7. Il proponente è tenuto, prima delle operazioni di collaudo, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato, in formato digitale e in copia cartacea (planimetrie, sezioni, sottoservizi, ecc.) e tutte le denunce di frazionamento e variazione catastale.

8. Gli atti di collaudo delle opere e il C.R.E. dovranno essere redatti e consegnati al Comune secondo i termini stabiliti dall'art. 116 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. In particolare il CRE è emesso dal Direttore dei Lavori non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori ed è immediatamente trasmesso al RUP, mentre il collaudo finale deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, salvi i casi, individuati dall'allegato II.14 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i, di particolare complessità, per i quali il termine può essere elevato sino ad un anno.

9. I suddetti documenti dovranno altresì dare atto delle avvenute comunicazioni di legge effettuate nei confronti dell'ANAC (già Autorità di Vigilanza) e dell'Osservatorio Regionale sui contratti pubblici.

10. Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione comunale, salvo quanto diversamente previsto e determinato (cfr. art. 5) sulla base del presente Regolamento, con propria formale approvazione degli atti di collaudo o del C.R.E., con la conseguente presa in carico delle opere stesse.

11. Copia del certificato di collaudo finale e/o del C.R.E. saranno inviati agli Enti o ai soggetti che avranno la competenza della manutenzione e/o della gestione delle opere.

12. L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, nel solo caso che l'Amministrazione ne abbia un effettivo vantaggio, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza degli Uffici e Servizi comunali competenti, ai quali sarà fornita copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere e ogni altro documento utile a conoscerne lo stato di avanzamento e di consistenza, e ai quali sarà consentito accedere in cantiere in qualsiasi momento.

13. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Referente del Committente Responsabile delle opere della parte privata, per gli opportuni provvedimenti.

14. La parte privata assume l'obbligo della custodia, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino a 90 giorni successivi alla presa in carico delle opere da parte del Comune, che deve essere comunque preceduta dall'approvazione del certificato di collaudo o del C.R.E.

15. La vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata dagli Uffici e Servizi comunali a ciò preposti, attraverso verifiche periodiche, sia tecniche che amministrative, effettuate in corso d'opera congiuntamente al/ai collaudatore/i.

Di tali verifiche saranno redatti dettagliati verbali di precollaudo, sottoscritti dal soggetto attuatore, oltre che dal collaudatore e dai rappresentanti del Comune.

16. Alle operazioni di verifica di cui sopra potranno assistere, con facoltà di iscrizione di loro eventuali osservazioni a verbale, gli Enti e i soggetti competenti della successiva gestione e/o manutenzione delle opere.

17. Il certificato di collaudo o il C.R.E. determineranno la consistenza ed il valore dei lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo eseguiti e contabilizzati.

18. Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico dei Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio, come già specificato nei precedenti artt. 4 e 7 del presente Regolamento.

19. All'atto della redazione del certificato di ultimazione dei lavori, il RUP dà avviso, ai sensi dell' art. 16 dell'Allegato II.14 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i, al Sindaco, che si occuperà di curare la pubblicazione di un avviso ai creditori contenente l'invito, per coloro i quali vantino crediti verso l'esecutore per indebite occupazioni di aree o stabili e per danni arrecati nell'esecuzione dei lavori, a presentare entro un termine non superiore a sessanta giorni le ragioni dei loro crediti e la relativa documentazione.

Trascorso questo termine, il R.U.P. invierà alla Direzione Lavori i risultati dell'avviso con le prove delle avvenute pubblicazioni ed i reclami eventualmente presentati, le cui prove delle avvenute tacitazioni dovranno essere richiamate nel CRE / Certificato di Collaudo.

Il Direttore lavori nella relazione dello stato finale allegata al CRE / Certificato di Collaudo, dovrà richiamare, oltre agli stati di avanzamento lavori, anche gli eventuali subappalti autorizzati dalla Stazione Appaltante e le relative dichiarazioni delle ditte di essere state completamente liquidate, allegando alla stessa, copia delle quietanze di pagamento (fatture, bonifici ecc..con richiamato il CUP ed il CIG dell'opera).

Art. 14 – Compiti del Responsabile del Procedimento

1. Sono individuati dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 5 e 6 della L.241/1990:

- il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU),
- il Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).

Il proponente detentore del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'intervento, che assume il ruolo di stazione appaltante, individua e nomina ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i:

- il Responsabile del Progetto per le procedure previste dall'art. suddetto.

2. Al Responsabile del Procedimento nominato ai sensi dell'art. 5 e 6 della L.241/1990 per l'opera di urbanizzazione a scomputo, sono affidati i seguenti adempimenti:

- istruttoria di tutte le fasi progettuali;
- presa d'atto di tutto l'iter relativo all'esecuzione dell'opera (nomina di DL e CSE, affidamento lavori, ecc.);
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- l'effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- predisposizione degli atti di approvazione del collaudo che sarà approvato dal Dirigente;
- trasmissione al patrimonio comunale degli atti di collaudo;
- trasmissione agli uffici competenti di tutti gli elaborati planimetrici e di tutti i documenti necessari all'aggiornamento dell'anagrafica relativa a viabilità, verde urbano, illuminazione pubblica e fognature.

Art. 15 – Disciplina transitoria

1. Per quanto concerne la disciplina transitoria si deve fare riferimento all'art. 226 co.2 lett.c) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i *“Abrogazioni e disposizioni finali” di seguito riportato:*

“A decorrere dalla data in cui il codice acquista efficacia ai sensi dell'art. 229 co.2, le disposizione di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 continuano ad applicarsi esclusivamente ai procedimenti in corso. A tal fine per procedimenti in corso di intendono: [...]c) per le opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, oggetto di convenzioni urbanistiche o atti assimilati comunque denominati, i procedimenti in cui le predette convenzioni o atti siano stati stipulati prima della data in cui il codice acquista efficacia.[...]”