

ODG/PRG: 71
PG: 23829/2011
Data Seduta: 24/03/2011
Data inizio vigore: 09/04/2011



COMUNE DI BOLOGNA
Dipartimento Qualità della Città
Settore Urbanistica
Settore Lavori Pubblici

REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI
ONERI DI URBANIZZAZIONE

REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

INDICE

Art. 1	Finalità e ambito di applicazione	3
Art. 2	Opere di urbanizzazione primaria	3
Art. 3	Opere di urbanizzazione secondaria	4
Art. 4	Concorso nella urbanizzazione delle aree	5
Art. 5	Garanzie	6
Art. 6	Convenzione urbanistica	7
Art. 7	Condizioni e modalità per il rilascio del permesso di costruire	8
Art. 8	Responsabili comunali	8
Art. 9	Progetto delle opere di urbanizzazione	10
Art. 10	Obblighi in capo all'attuatore in qualità di stazione appaltante	11
Art. 11	Affidamento dei lavori	12
Art. 12	Modalità e tempi di esecuzione delle opere	13
Art. 13	Collaudo, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree	13
Art. 14	Sanzioni	16
Art. 15	Norma di rinvio	17
Art. 16	Entrata in vigore	18
Allegato A) Affidamento: modalità operative		19

REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 1 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina le condizioni e le modalità per l'esecuzione e la cessione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, su di esse realizzate all'interno dei comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui alla LR n.20/00 o oggetto di Permessi di costruire convenzionati o soggetti ad atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Le presenti norme sono altresì applicabili ai "programmi complessi"- oltre quelli di cui al comma 1- afferenti bandi regionali o di amministrazione di rango sovra comunale per il cofinanziamento degli interventi nella misura ammessa dagli stessi bandi.
3. Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.
4. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali. L'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e l'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7, e articoli seguenti, del DPR n. 380 del 06/06/2001.
5. La normativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del DPR n.380/2001 è specificata, in funzione della tipologia di opere indicata, all'art. A-23 ("Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti") e all'art. A-24 ("Attrezzature e spazi collettivi") del Capo A-V "Dotazioni territoriali" della LR n.20/00, cui si fa espresso rinvio.

ART. 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" (opere di urbanizzazione primaria), si intendono gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte:
 - . Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - . la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

- . gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - . la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
 - . gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
 - . le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
 - . le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione);
 - . allacciamenti a tutte le reti sopracitate , cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.
2. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento.
3. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura - compresa la viabilità - di esclusivo interesse privato.

ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

1. Costituiscono "Attrezzature e spazi collettivi" (opere di urbanizzazione secondaria) gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
- . asili nido e scuole dell'infanzia, 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, 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.

ART. 4 CONCORSO NELLA URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui alla LR n.20/00 attraverso il reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree necessarie per la realizzazione di dette dotazioni e con la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ai sensi degli artt. 115 e 116 del Rue.
2. Dette opere sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e sono realizzate dai soggetti attuatori (singolo o riuniti in consorzio) a scomputo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, nei termini di realizzazione stabiliti dalla convenzione attuativa e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo.
3. Le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità. La convenzione disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.
4. Tutte le dotazioni territoriali necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio.
5. Nel caso in cui il soggetto attuatore di intervento diretto realizzi alcune delle opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento, verranno applicati gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.
6. Le opere di urbanizzazione secondaria alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi possono essere realizzate a spese del soggetto attuatore attraverso apposita convenzione, con scomputo del contributo concessorio relativo ai corrispondenti oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora l'importo delle opere da realizzare superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo scomputo opera fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza eventuale conguaglio.
7. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é determinato in relazione alla base d'asta quantificata economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ritenuto congruo dai competenti uffici comunali.
8. Qualora l'importo dei lavori così determinato sia corrispondente o inferiore alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, di cui al comma 2 dell'art.16 del DPR 380/01, il ribasso d'asta della gara esperita dal soggetto attuatore privato titolare del Permesso di Costruire, in qualità di stazione appaltante, dovrà essere corrisposto

all'Amministrazione Comunale. Fino a collaudo delle opere tale importo viene garantito da idonea fideiussione, da prestarsi prima dell'inizio lavori.

9. Tutte le opere devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 163/2006 e sue modifiche (Codice dei Contratti).
10. Di norma l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai soggetti attuatori mediante procedura di gara o procedura negoziata indetta e effettuata dagli stessi privati attuatori (art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti).
11. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti o effettuare una procedura negoziata, ciò dovrà risultare da atto convenzionale espresso; in tal caso i lavori saranno eseguiti dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.
12. La disciplina di realizzazione e cessione delle opere al Comune è definita nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 5 GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, la convenzione o l'atto d'obbligo sono corredati da apposita fideiussione bancaria (o polizza 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) per un importo pari al "valore lordo" delle opere, maggiorato del 30%.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche tutte per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno concordato con gli uffici comunali competenti e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del PUA. La maggiorazione del 30% è commisurata e in relazione alle obbligazioni di cui al comma 4.
3. 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, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1. Dal momento del rilascio del permesso di costruire, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

4. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

ART. 6 CONVENZIONE URBANISTICA

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 attuatore in conformità allo schema - tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.
2. La convenzione dovrà essere registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore e stipulata attraverso atto notarile.
3. Ad avvenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione del PUA, il servizio comunale competente comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PUA, al fine della stipula della Convenzione.
4. I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione sono tenuti a stipulare con il Comune la convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. Decorso il termine di cui sopra, in assenza della stipula della convenzione urbanistica i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:
 - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PUA in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - b) sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.
6. Il soggetto attuatore deputato a svolgere le procedure di affidamento dei lavori per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere un referente unico.

7. Nel caso di più soggetti attuatori, le funzioni di stazione appaltante sono espletate dal soggetto all'uopo dagli stessi designato prima della stipula della convenzione.
8. La convenzione urbanistica, nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUA, prevede la costituzione obbligatoria di un Consorzio fra i soggetti attuatori titolato alla presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.
9. Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un impegno attraverso Atto Unilaterale d'obbligo.
10. L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune, ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto attuatore dal momento della sua registrazione al Protocollo Generale comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.

ART. 7

CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica degli adempimenti disciplinati in base al Codice dei Contratti, ed in ogni caso:
 - . alla stipula della convenzione o all'accettazione da parte del Comune dell'atto unilaterale d'obbligo;
 - . alla prestazione della garanzia fideiussoria, come da art. 5 del presente Regolamento;
 - . al perfezionamento della verifica e validazione del progetto da parte del Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU) di cui all'articolo 8.

ART. 8

RESPONSABILI COMUNALI

1. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite al Settore Urbanistica, che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze. Il

Settore Urbanistica individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).

2. Il RPU è il responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e della conformità dello stesso al PUA, tiene monitorata la fase attuativa dell'intero PUA rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - convoca le conferenze dei servizi ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta per il rilascio del permesso di costruire;
 - acquisisce la validazione del progetto esecutivo dal ROU (come oltre definito), svolge l'attività istruttoria e propone il rilascio del permesso di costruire al soggetto attuatore;
 - provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010).
 - è il referente per gli aspetti complessivi e la disciplina attuativa del PUA, valuta le segnalazioni del ROU sulle criticità attuative durante i lavori, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti.

3. Le funzioni endo-procedimentali del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti la validazione del progetto esecutivo, la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti in materia di opere pubbliche, sono attribuite al Settore Lavori Pubblici che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze. Il Settore Lavori Pubblici individua allo scopo un referente unico nel Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).

4. Il ROU valida il progetto esecutivo e sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - interviene nelle Conferenze di Servizi convocate dal RPU ed è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei Contratti (validazione);
 - coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti sulle opere pubbliche, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi. Il ROU redige quindi un unico parere che espone e deposita agli atti della conferenza dei servizi convocata dal RPU. A tale scopo il ROU può convocare una separata conferenza dei servizi intersettoriale interna al Comune;
 - si avvale del Settore Gare per quanto di competenza dello stesso, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo sulle procedure di affidamento.
 - tiene i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;

- ha il compito della vigilanza sui lavori, della scelta del collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, rilascia il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
 - segnala al RPU, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere. Sospende i lavori e ne dà comunicazione al RPU in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.
5. Lo svincolo delle fidejussioni prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi realizzativi sono assunti dal Settore Urbanistica, previo nulla osta del ROU.
 6. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente Regolamento sono proprie del Settore Patrimonio.

ART. 9 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'allegato XXI al Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.
2. Il progetto esecutivo è redatto in conformità:
 - . al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
 - . ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
 - . al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
 - . alle prescrizioni che saranno indicate dal ROU in sede di verifica del progetto di che trattasi alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste dagli artt. 33, 34, 35 dell'allegato XXI al Codice dei Contratti.
4. Nel caso in cui il rilascio del permesso di costruire sia obbligatoriamente preceduto dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica, i soggetti attuatori che assumono a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono presentare, ai fini della stipula, gli elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici per il progetto definitivo, come definito dall'allegato XXI al Codice dei Contratti, validati dal ROU, accompagnati da computo metrico estimativo e relazione tecnica; calcolo del contributo di costruzione per la voce afferente gli oneri di

urbanizzazione, rapportato alla Su complessiva, nella misura massima prevista.

5. E' ammessa, ai fini dell'approvazione del PUA, la progettazione a livello preliminare, come definito dall'allegato XXI al Codice dei Contratti, quando la complessità delle opere, o la necessità di acquisire pareri o nulla osta da parte di altri enti, lo renda necessario. In tal caso il progetto deve essere corredato da una dettagliata relazione idonea a definire le caratteristiche tecniche e quantitative dei materiali e delle opere da realizzare e nella convenzione attuativa deve essere previsto l'impegno del contraente a realizzare il successivo progetto definitivo assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare.
6. Al momento della approvazione del PUA e relativo schema di convenzione urbanistica dovranno essere espressamente individuati i criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio (es.: lotti attuativi funzionalmente autonomi; opere di urbanizzazione primaria a carico di un solo soggetto attuatore, eccetera).
7. Il computo metrico estimativo deve essere predisposto mediante l'applicazione del prezzario normalmente in uso presso il Comune di Bologna.
8. Al fine di determinare l'importo complessivo scomputabile, l'importo dei lavori è calcolato al netto di spese tecniche ed IVA. Le spese di progettazione e del procedimento di gara sono a totale carico della stazione appaltante e quindi non sono scomputate dagli oneri di urbanizzazione.
9. In tutti i casi in cui il piano urbanistico attuativo costituisca anche titolo edilizio sarà richiesto il progetto esecutivo già al momento della sottoscrizione degli accordi attuativi.

ART. 10

OBBLIGHI IN CAPO ALL'ATTUATORE IN QUALITA' DI STAZIONE APPALTANTE

1. Il soggetto attuatore/consorzio di attuatori, in qualità di futura stazione appaltante individua, al momento della presentazione dell'istanza di rilascio di permesso di costruire delle opere a scomputo, il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).
2. Il RUP della stazione appaltante è tenuto:
 - a) a comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
 - b) a richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e 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 e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di

gara, all'Autorità di Vigilanza;

- c) a comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- d) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

- 3. I soggetti attuatori, in qualità di stazioni appaltanti, sono soggetti alla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari - L. n. 136/2010 e s.m. e i.)

ART. 11 AFFIDAMENTO DEI LAVORI

- 1. Il privato titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art.40 del Codice dei Contratti, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente.
- 2. La documentazione tecnica necessaria per procedere a qualunque tipologia di gara è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Disegni. Nell'ambito di tali elaborati devono essere fornite e dettagliate tutte le informazioni tecniche relative ai lavori da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 93 comma 2 del Codice dei Contratti.
- 3. L'importo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare la disciplina applicabile, è costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria.
- 4. L'affidamento può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara di evidenza pubblica a cura del privato.
- 5. Qualunque sia la procedura utilizzata, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere.
- 6. L'allegato A) al presente Regolamento disciplina le modalità operative in coerenza con il vigente Codice dei Contratti e Regolamento attuativo.

ART. 12
MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto esecutivo validato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.
2. La costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità.
3. La costruzione delle dette opere può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali precedentemente individuati, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. In tal caso la costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel lotto medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. I tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti da un crono programma autorizzato dal Comune. La convenzione può consentire di accettare il deposito del certificato di agibilità dei fabbricati conclusi a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza.
4. Nel caso di programmi urbanistici complessi possono essere individuati autonomi blocchi attuativi di intervento e le relative dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare a cura e spese di singoli soggetti attuatori o consorzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in relazione alla programmazione operativa comunale.
5. Il termine entro cui le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate è quello indicato nell'apposita convenzione. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate.

ART. 13
**COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge - fra professionisti abilitati - con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto/i attuatore/i si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU (Settore Urbanistica) ed al ROU (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.
4. La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.
5. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.
6. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROU è garante in questa sede sugli aspetti della futura presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune dopo il collaudo, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.
7. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire (v. art. 109 p.2 RUE) e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale. Il settore Lavori Pubblici nomina il collaudatore entro 45 giorni dalla richiesta.
8. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo validato dal ROU ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal ROU stesso.
9. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio). Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dal Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti.
10. Con esplicito impegno in sede di convenzione urbanistica/atto d'obbligo il soggetto attuatore dovrà 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. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del Comune e a carico del soggetto attuatore, della disciplina sanzionatoria di cui all'art. 14 che segue.

11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio) il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "*as built*" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del DPR n.554/1999 (o nuovo regolamento), sia su base informatica sia cartacea.
12. Il certificato di collaudo provvisorio è approvato con determina dirigenziale dal Settore Lavori Pubblici entro 45 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del ROU.
13. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (p. 6 che precede) e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del ROU, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui all'art. 14 che segue.
14. L'approvazione 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. Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, che approva il certificato con propria determina, previo nulla osta del ROU, ne invia comunicazione al RPU ed ai settori/uffici comunali competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali (HERA, Hera luce, Global Service, ecc.).
15. 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.
16. La presa in carico assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.
17. Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della monetizzazione (da parte del soggetto attuatore), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in 2 anni.
18. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale.

19. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale.
20. Sono fatte salve le disposizioni di cui al Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.
21. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
22. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio. A tal fine il soggetto attuatore 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). Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.
23. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

ART. 14 SANZIONI

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
3. 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.
4. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
5. 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, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

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 del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
 - c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al 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 ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.
7. Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c) del punto 6 che precede il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 15 NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
2. Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale si intende automaticamente aggiornato in loro recepimento.

ART. 16 ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione

AFFIDAMENTO: MODALITA' OPERATIVE**A) Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria**

I soggetti attuatori affidano le opere di urbanizzazione sotto soglia mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- nella procedura negoziata sono consultati non meno di 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 oggetto del negoziato, con lettera 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);
- i proponenti scelgono l'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.

B) Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è pari o superiore alla soglia comunitaria)

I soggetti attuatori affidano le opere di urbanizzazione primaria pari o sopra soglia mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del citato decreto legislativo, con le seguenti precisazioni:

- i proponenti devono 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 devono comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
- essi possono utilizzare liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- essi possono 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 cui al presente comma;
- 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.

(in ogni caso, sia per la opzione a) che per la opzione b)

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, 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 di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.

C) Pubblicizzazione delle procedure e criteri di aggiudicazione

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 come segue (art. 66 del D.Lgs. 163/06 e ss.mm.):

- 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 dell'Amministrazione Comunale di Bologna.

Il bando di gara, oltre ad indicare le categorie e classifiche SOA richieste in relazione alle opere da appaltare, deve contenere gli elementi essenziali previsti dall'Allegato IX A del D.Lgs. 163/06 e ss.mm. e precisamente:

- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico dell'amministrazione aggiudicatrice;
- 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 in questione;
- 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;
- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax nonché indirizzo elettronico del servizi presso il quale si possono richiedere il capitolato d'oneri 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 che verranno utilizzati per l'aggiudicazione dell'appalto: «prezzo più basso» o «offerta economicamente più vantaggiosa». I criteri di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa e la loro ponderazione vanno menzionati qualora non figurino nel capitolato d'oneri;
 - data di spedizione del bando di gara.

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 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 indica la ponderazione relativa attribuita a ciascuno dei criteri scelti per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa. La valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice.

D) 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); tale lettera dovrà precisare il giorno e l'ora sia di presentazione delle offerte, sia di apertura delle stesse.

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.