

Progressivo: 71/2011

Protocollo Generale: 23829/2011

Data seduta: 24/03/2011

Data inizio vigore: 09/04/2011

Il provvedimento è stato modificato dalle seguenti delibere:

OdG n. 223 PG n. 117730/2014 Data seduta 12/05/2014 Data inizio vigore 24/05/2014

Testo totalmente consolidato

**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 la cessione delle aree pubbliche e per l'esecuzione 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, assumendo pertanto 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 ed elementi di arredo urbano);

- . le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (comprese attrezzature di arredo urbano e piantumazione);
  - . allacciamenti di tutte le reti sopracitate, cioè le infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nel preesistente sistema infrastrutturale urbano.
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.
- 2.bis. Ai fini dell'applicazione dell'art. 16, comma 2bis, del dpr n. 380/2001, si intendono "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio", le opere di urbanizzazione primaria che sono necessarie per dare autonomia ad un insediamento urbano.
- 2.ter. Le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo possono prevedere anche opere di urbanizzazione primaria complementari., oltre a quelle funzionali, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione.
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 e la 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 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (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 costituito dall'importo dei lavori alla base d'asta, quantificato economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel seguito del presente Regolamento. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.
8. (abrogato)
9. Tutte le opere devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 163/2006 e sue modifiche (Codice dei Contratti), fatto salvo quanto previsto del dpr n. 380/2001 all'art. 16, comma 2 bis, comma che è stato introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011.
10. (abrogato)
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. 4BIS**  
**DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO GLOBALE DELLE OPERE E DELLE**  
**ATTREZZATURE IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DEL CODICE DEI**  
**CONTRATTI E DEL REGOLAMENTO DI ESECUZIONE E ATTUAZIONE**

1. Ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs. n. 163/2006 (di seguito "Codice dei Contratti") si considera l'importo globale riferito ai computi metrici estimativi dei progetti definitivi di: opere di urbanizzazione secondaria, opere di urbanizzazione primaria funzionali di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, opere di urbanizzazione primaria complementari
2. Sono escluse dall'importo globale le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sotto soglia ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del dpr n. 380/2001.

**ART. 4 TER-**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**  
**DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA.**

1. Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380<sup>1</sup>, la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico dei titolari del permesso di costruire, i quali sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune.
2. Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore l'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto soggetto attuatore.
3. A tal fine i soggetti attuatori dovranno preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali .
4. Per la realizzazione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione sussiste l'obbligo di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

(-)

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.  
(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)

<sup>2</sup> AVCP Deliberazione n. 46 Adunanza del 3 maggio 2012

5. Si applicano le disposizioni relative alla progettazione, alla approvazione dei progetti, al collaudo in fase di esecuzione dei lavori, alle garanzie, di cui al presente Regolamento.

#### **ART. 4 QUATER**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO MAGGIORE O PARI ALLA SOGLIA COMUNITARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, le opere di urbanizzazione primaria complementari, le opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 163/2006 e sue modifiche (Codice dei Contratti).
2. Qualora l'importo dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sia uguale o superiore alla soglia comunitaria, con conseguente necessario ricorso alla gara pubblica, mentre l'insieme delle opere di urbanizzazione secondaria non raggiunga detto valore, sia le opere di urbanizzazione primaria che quelle di urbanizzazione secondaria sono da affidare nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 55 del Codice (procedura aperta o ristretta), perché l'appalto, considerato nel suo complesso unitario, supera la soglia di rilievo comunitario<sup>3</sup>.
3. Per la realizzazione delle opere di cui ai commi che precedono i soggetti attuatori assumono qualifica di Stazione Appaltante. In tal caso essi:
  - sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione - ferma restando la vigilanza da parte del Comune consistente anche nell'approvazione dei progetti definitivo ed esecutivo e di eventuali varianti;
  - assumono gli oneri relativi all'affidamento dei lavori e degli oneri della sicurezza, della direzione, del coordinamento della sicurezza e del collaudo e quant'altro nel rispetto dei disposti del Codice dei Contratti e dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione.
4. L'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti e al relativo regolamento di attuazione, selezionata dai proponenti mediante una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei Contratti.
5. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti, ciò dovrà risultare da atto convenzionale espresso; in tal caso i lavori saranno eseguiti dall'aggiudicatario della gara d'appalto ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo. La convenzione può prevedere, in alternativa, che il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, sia sottoscritto sia dal Comune di Bologna quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal soggetto proponente il piano urbanistico, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune di Bologna. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune.
6. Nella fattispecie di cui al comma 4, a garanzia del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, equivalente alla garanzia della corretta esecuzione delle opere prestata nei

confronti dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere presentata, e allegata alla Convenzione Urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore complessivo lordo delle opere di cui al Quadro Economico del progetto posto a gara d'appalto. La suddetta polizza verrà svincolata, per l'80 % dell'importo garantito, ad avvenuto positivo collaudo delle opere, previa presentazione, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, di una liberatoria con la quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale.

7. 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) a "prima richiesta" per un importo pari al 100% dell' "importo lordo" delle opere.

2. L'importo lordo delle opere, di cui al comma precedente, è da intendere quello corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come ai definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno, così come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti. Detto quadro economico costituirà specifico elaborato del PUA.

3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrato, se necessario, a seguito della approvazione 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. 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 "lordo" delle opere di urbanizzazione, così come definito al comma 2, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e la conservazione delle opere da parte dei soggetti attuatori 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 all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

6. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

7. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Bologna.

8. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore competente in materia Urbanistica. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale del valore lordo delle opere. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dell'importo dei costi manutentivi di cui all'art. 15, co.3, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e ad avvenuto pagamento dei compensi tecnici al collaudatore designato. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune, ivi comprese le iscrizioni di eventuali servitù di uso pubblico.

9. Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

10. Nel caso in cui siano individuati distinti blocchi attuativi di intervento, con relative dotazioni territoriali, funzionalmente autonome, da realizzare o riqualificare, ai sensi del successivo art. 12, commi 4 e 5, le garanzie sono prestate in relazione agli obblighi correlati all'attuazione di ciascun blocco di intervento, secondo le pattuizioni inserite in convenzione.

11. E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere in convenzione che le garanzie di cui ai commi precedenti siano prestate al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, quale condizione per il rilascio stesso.

## **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 del Settore competente in materia urbanistica, sentiti tutti i Settori che ne risultano coinvolti per gli aspetti di rispettiva competenza.
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 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 di cui al comma 3 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 revisione i documenti progettuali attinenti la quantificazione economica dell'intervento (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 dell'importo lordo delle opere, così come definito al precedente art. 5, comma 2 per la corretta quantificazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.
6. Il soggetto attuatore deputato a svolgere le procedure di progettazione esecutiva (ai fini del rilascio del Permesso di Costruire), eventuale affidamento dei lavori e realizzazione delle opere di urbanizzazione deve nominare per tali adempimenti 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, laddove vincolante, e in ogni caso:
  - a) alla stipula della convenzione o all'accettazione da parte del Comune dell'atto unilaterale d'obbligo;
  - b) alla prestazione della garanzia fideiussoria, come da art. 5 del presente Regolamento;
  - c) alla comunicazione del nominativo e dei recapiti del Referente Unico, di cui al precedente art. 6, comma 6, che per ogni fattispecie riconducibile alle previsioni e alle prescrizioni del Codice dei

Contratti assume le competenze, le attribuzioni e gli obblighi del Responsabile Unico del Procedimento (RUP) di cui all'art. 10 del Codice dei Contratti stesso;

- d) all'approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo 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 competente in materia Urbanistica, che si avvale dei Settori comunali per le rispettive e specifiche competenze. Il Settore competente in materia 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:
  - a) 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;
  - b) acquisisce la approvazione in linea tecnico-economica del progetto esecutivo dal ROU (come oltre definito), svolge l'attività istruttoria, accertando tra l'altro il sussistere delle condizioni di cui al precedente art. 7, e propone il rilascio del permesso di costruire al soggetto attuatore;
  - c) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010).
  - d) 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 finalizzate al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti l'approvazione in linea tecnico-economica 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 competente in materia di Lavori Pubblici, che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze. Il Settore competente in materia di Lavori Pubblici individua allo scopo un referente unico nel Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).
4. Il ROU, approva in linea tecnico-economica 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:
  - a) interviene nelle Conferenze di Servizi convocate dal RPU ed è competente alla approvazione in linea tecnico economica del progetto esecutivo delle opere;
  - b) 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 documento di approvazione in linea tecnico-economica del progetto 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;

- c) si avvale del Settore competente in materia di Gare e Contratti per quanto di competenza dello stesso, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo, sulle procedure di affidamento.
  - d) 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, sia in sede di progettazione che di realizzazione delle opere, al fine di corrispondere alle esigenze di gestibilità e funzionalità delle future opere di urbanizzazione, e di assicurare la loro conformità alle esigenze del Comune, comprese quelle espresse in documenti tecnici prescrittivi relativi alle opere comunali, di valenza generale o specifica, intesi come Linee Guida per la progettazione, "abachi", o documenti analoghi comunque denominati;
  - e) ha il compito della vigilanza sui lavori, ai fini dell'effettiva conformità delle opere in via di realizzazione con il contenuto degli elaborati del progetto esecutivo assentito, coordina il controllo in corso d'opera della realizzazione delle opere di urbanizzazione, attuato da parte dei vari tecnici dei Settori o uffici comunali comunque coinvolti per rispettiva competenza; a tal fine, il ROU e detti tecnici devono essere abilitati, con le dovute ottemperanze a ogni normativa in merito, all'ingresso nei cantieri di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché a ottenere dalla relativa Direzione dei Lavori ogni dato ed informazione utili o rilevanti ai fini dell'attività di controllo in argomento;
  - f) ha il compito della scelta del collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, propone l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, rilascia i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
  - g) 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 è assunto dal Settore competente in materia 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 competente in materia di 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 agli artt. 33 e segg. del D.P.R. 207/2010. Per le opere destinate all'esercizio di enti e soggetti gestori dei pubblici servizi, gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti e soggetti per approvazione. In tutti i casi gli elaborati di progetto dovranno possedere i contenuti minimi indicati nell'elenco di cui all'Allegato A.
2. Il progetto esecutivo è redatto in conformità:
  - a) al Piano Operativo Comunale (Poc)/Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
  - b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
  - c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

- d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune;
  - e) al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
  - f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto sulla scorta di quanto indicato all'art. 8, comma 4, lett. b).
3. *(abrogato)*
  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 di detta convenzione, gli elaborati richiesti dagli artt. 24 e segg. del D.P.R. 207/2010 per il progetto definitivo, corredati di parere in linea tecnica ed economica dei Settori o uffici comunali comunque coinvolti per rispettiva competenza, accompagnati dal 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 dagli artt. 17 e segg. del D.P.R. 207/2010, 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 farsi carico dei successivi livelli di progettazione assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare, fatte salve tutte le altre prescrizioni di cui al presente Regolamento.
  6. Nell'approvazione del PUA e del 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.: blocchi attuativi funzionalmente autonomi; opere di urbanizzazione primaria a carico di un solo soggetto attuatore, eccetera).
  7. *(abrogato)*
  8. *(abrogato)*
  9. In tutti i casi in cui il piano urbanistico attuativo costituisca anche titolo edilizio sarà richiesto il progetto esecutivo, soggetto ai medesimi requisiti, contenuti e procedure prescritti nel presente Regolamento, già al momento della sottoscrizione degli accordi attuativi.

## **ART. 10**

### **OBBLIGHI IN CAPO ALL'ATTUATORE IN QUALITÀ DI STAZIONE APPALTANTE**

1. Il soggetto attuatore/consorzio di attuatori, in qualità di futura stazione appaltante (nei casi di cui al precedente art. 4 quater) individua, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica o al momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).
2. Il RUP della stazione appaltante è tenuto:

- a) a costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione;
  - a bis) a validare il progetto esecutivo (con le modalità e da parte dei soggetti abilitati indicati all'art. 112 del D.Lgs. 163/2006, agli artt. da 27 a 37 dell'Allegato XXI di detto D.Lgs. e agli artt. da 44 a 59 del D.P.R. 207/2010).
  - b) a comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
  - c) a richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG); a richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) 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;
  - d) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
  - e) 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);
  - f) 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 affidamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere conforme a quanto stabilito in merito dal D.P.R. 207/2010.
3. (abrogato)
4. L'affidamento può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e quelle di urbanizzazione secondaria e nonché con appalti separati per lotti, fatta salva l'applicazione della gara di evidenza pubblica a cura del soggetto attuatore.

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. (abrogato)

**ART. 12**  
**MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto esecutivo approvato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.
- 1bis. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione delle opere per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del soggetto attuatore debitamente documentata.
2. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere, di norma, conclusi prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della LR n.15/2013.
3. La convenzione può consentire che il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati conclusi sia ammesso 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 o di elevata consistenza il PUA può individuare autonomi blocchi attuativi di intervento, costituiti da edifici e dotazioni pubbliche, con caratteristiche di autonomia funzionale.
5. La disciplina attuativa di ciascun blocco di intervento, la eventuale tempistica e sequenza attuativa, i relativi obblighi e corrispondenti idonee garanzie fideiussorie, sono definiti dalla convenzione urbanistica.
6. Il termine entro cui le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate è quello indicato nell'apposita convenzione..

**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 e alla tipologia delle opere) secondo quanto previsto dal D.lgs. 163/2006 e dal D.P.R. 207/2010.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta al collaudo tecnico-amministrativo e specialistico funzionale, eventualmente anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati – e incaricato con determinazione del Direttore del Settore competente in materia di Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto attuatore si obbliga a sottoscrivere il contratto di incarico

professionale e a sostenere le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il dei compensi professionali.

3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU ed al ROU 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 d'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, per le necessarie verifiche, al Settore competente in materia e al ROU.

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 o, successivamente ad essa, secondo quanto previsto all'art. 5, comma 9.

7. Entro 5 giorni dalla 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 e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale. Il Settore competente in materia di 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 approvato 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 comma 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 massimo di 1 anno previsto all'art. 141, comma 1 del D.lgs. 163/2006.

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 comma 6 che precede (fine lavori in contraddittorio) il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto comprensivi della rappresentazione della localizzazione delle reti interrato e del piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R. 207/2010, sia su base informatica sia cartacea.

12. Il certificato di collaudo provvisorio è approvato con determina dirigenziale dal Settore competente in materia di Lavori Pubblici entro 45 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del ROU, sentiti i tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza.

13. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (di cui al comma 6) e sino alla consegna delle opere al Comune, conseguente all'approvazione del loro certificato di collaudo provvisorio, 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 ai tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza in buona condizione manutentive e di 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 competente in materia di 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 manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati di manutenzione e conduzione sul patrimonio comunale.

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 D.P.R. 207/2010 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 e i manufatti di urbanizzazione alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

22. Tutti gli immobili e 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 daranno 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 il supporto dei settori comunali specificamente competenti;
  - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore con l'eventuale supporto dei settori comunali specificamente 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 il supporto dei settori comunali specificamente competenti.

7. L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento. Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c) del comma 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.
8. La convenzione, qualora siano previsti i termini di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione con cronoprogramma ad essa allegato, potrà prevedere l'applicazione di penali per il ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione, pari allo 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza di 30 giorni, fino ad una penale massima del 10%.
9. La convenzione potrà prevedere, altresì, l'applicazione di penali per il mancato rispetto degli obblighi assunti in relazione alla manutenzione delle aree verdi.

**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 dopo la sua definitiva approvazione e pubblicazione all'Albo pretorio nei modi e nei termini di legge.