

**REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE E LA VIGILANZA  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
ESEGUITE IN REGIME DI CONVENZIONE  
A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## **Art. 1 - FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite in via diretta da soggetti privati titolari di permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione ex art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

Le correlate obbligazioni contrattuali tra il soggetto privato attuatore ed il Comune sono definite da apposita Convenzione e/o Atto d'obbligo, anche con riguardo ai contenuti dei vigenti Piani e Programmi di governo del territorio.

Le Convenzioni e/o gli Atti d'obbligo oltre alle opere di urbanizzazione *funzionali*, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione possono prevedere anche opere di urbanizzazione primaria *complementari*.

Le Convenzioni e gli Atti d'obbligo parimenti individuano le priorità di intervento, l'eventuale articolazione degli interventi per comparti funzionalmente autonomi, l'ultimazione delle opere di urbanizzazione anticipata o contestuale rispetto a quella degli interventi privati.

## **Art. 2 - DEFINIZIONE DI OPERA A SCOMPUTO**

Ai fini del presente Regolamento si definiscono "opere a scomputo" (OS) totale o parziale del contributo di costruzione:

- a) le opere pubbliche, o di interesse pubblico, realizzate in attuazione di strumento urbanistico attuativo, o in regime di intervento edilizio diretto, da soggetti attuatori privati in forza di obblighi contrattuali assunti nei confronti del Comune tramite Convenzione urbanistica o Atto unilaterale d'obbligo;
- b) le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate in virtù di obblighi convenzionali a fronte del riconoscimento di altra dazione o del raggiungimento di accordi anche privi di rilevanza economica diretta.

Le OS si suddividono in opere di urbanizzazione primaria (OUP) ed opere di urbanizzazione secondaria (OUS) come da definizioni di legge.

Le OUP, per essere assimilate alle OS, devono risultare serventi il comparto urbanistico o l'intervento diretto, nonché necessarie e funzionali agli stessi anche se poste all'esterno del lotto interessato.

Le OS devono essere realizzate su aree cedute al Comune, libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli ed all'occorrenza bonificate.

Le OS possono riguardare interventi, opere, misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale se previsti per Legge.

Nel caso di OUP relative ai servizi pubblici a rete riservate per disposizione normativa, regolamentare o convenzionale/contrattuale, od altro provvedimento amministrativo, a soggetti che operano in regime di esclusiva, si rimanda alle disposizioni e accordi contenuti in tali atti.

Non sono considerate opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura, compresa la viabilità, di esclusivo interesse del privato.

Le OS sono sempre oggetto di cessione al patrimonio comunale assieme all'area su cui insistono se non già di proprietà comunale. Dietro dimostrazione del totale assolvimento dell'obbligo di cessione gratuita delle aree necessarie per le OUP e della realizzazione di tutte le OUP necessarie all'insediamento a cui sono afferenti, è ammissibile la successiva realizzazione di ulteriori OUP, anche a scomputo, non funzionali o serventi il lotto di intervento qualora siano complementari alla significativa riqualificazione urbanistica e territoriale, nel rispetto degli obiettivi di interesse pubblico del Comune.

## **Art. 3 - MODALITÀ PER LO SCOMPUTO E DIVIETO DI COMPENSAZIONE**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo previsto dall'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente le opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra le due specie, né è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

E' fatta salva tuttavia la possibilità di deroga dal divieto di compensazione stabilita dall'art. 24 della legge regionale 11.08.2009, n. 21 e ss.mm.ii. al fine di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria delle periferie. Tale possibilità, in caso di assenza di specifica previsione normativa nell'ambito degli atti di pianificazione e programmazione dell'Ente, è subordinata alla favorevole valutazione del Comune previa analisi delle condizioni di infrastrutturazione del territorio. In tal caso la Giunta Comunale, su proposta dei servizi tecnici competenti in materia urbanistica e di lavori pubblici, si esprime con atto di indirizzo - obbligatorio e vincolante - in ordine alla procedibilità della proposta di compensazione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese per la realizzazione delle reti elettriche e del gas in quanto tali spese non sono state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione indicato nelle tabelle parametriche allegate alla legge regionale 12.09.1977, n. 35 e ss.mm.ii., in base alle quali il Comune ha determinato l'incidenza dei corrispettivi.

Al fine dello scomputo totale o parziale dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è possibile relazionare gli interventi privati con la realizzazione di infrastrutture in altre zone di intervento di cui al vigente P.R.G., fatte salve le necessarie verifiche in ordine alla compatibilità delle singole determinazioni con la programmazione dei lavori pubblici e con lo stato dello sviluppo edilizio dei piani.

#### **Art. 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE E DEL COSTO DELL'OPERA A SCOMPUTO.**

Le OS sono destinate ad essere acquisite al patrimonio del Comune e/o all'uso della collettività, così assumendo carattere e valenza di opere pubbliche.

Il loro valore delle OS è rappresentato dal Quadro economico di progetto (rif. schema allegato).

Gli oneri da scomputare sono quindi determinati dalla somma delle seguenti voci di Quadro economico:

- Voci obbligatorie per Legge in relazione alle caratteristiche dell'opera;
- Voci facoltative in relazione alle caratteristiche dell'opera, da concordare con il Comune.

Sono invece escluse:

- l'IVA;
- le attività i cui costi non sono coperti dallo scomputo.

Ai fini della determinazione del costo iniziale delle OS i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando la vigente Tariffa opere edili della Regione Lazio, ovvero, per le voci mancanti, una specifica Analisi prezzi.

Pertanto il valore delle OS, da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è dato dalla somma:

- dell'importo dei lavori determinato con il computo metrico estimativo. Tale importo è ridotto del 20% nel caso di OUP a scomputo di cui ai commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, di importo inferiore alla soglia comunitaria realizzate direttamente dal soggetto attuatore, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto direttamente dal suddetto soggetto attuatore
- degli oneri della sicurezza
- delle spese tecniche al massimo 8% dell'importo dei lavori di cui al punto a)
- delle spese tecniche per il collaudo tecnico amministrativo

Qualora il valore delle OS così determinato risulti inferiore al contributo di costruzione, è dovuta la corresponsione della differenza.

Nel caso in cui le OS siano affidate con le procedure di evidenza pubblica previste dal Codice dovrà essere corrisposta dal soggetto attuatore al Comune in un'unica soluzione l'eventuale differenza tra il contributo di costruzione dovuto ed il valore delle opere delle OS determinato a seguito dell'espletamento delle suddette procedure e certificato dai contratti di appalto e dagli incarichi affidati.

## **Art. 5 - CRITERI GENERALI DI REALIZZAZIONE E FORME DI GARANZIA.**

La realizzazione di OS di cui ai precedenti commi rientra, fatte salve le esclusioni di Legge, nella nozione di appalto pubblico di lavori.

Risultano sottratte al regime dei lavori pubblici, pur mantenendo la valenza di opera pubblica, le OUP di cui ai commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, qualora funzionali alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, il cui valore risulta inferiore alla soglia ex art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 50/2016 (soglia comunitaria). Esclusivamente in tali casi, l'esecuzione diretta risulta a carico del titolare del permesso di costruire e lo stesso D.Lgs. n. 50/2016 non trova applicazione relativamente alle procedure di affidamento. A queste si applicano in ogni caso le disposizioni del presente Regolamento.

Le OS devono essere realizzate secondo le priorità fissate in Convenzione e/o nell'Atto d'obbligo, in un intervallo di tempo stabilito in maniera coerente rispetto all'edificazione delle aree private e tale da garantirne l'utilizzabilità.

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

Con la stipula della Convenzione il titolare proponente cede al Comune l'area di sedime delle opere di urbanizzazione da realizzare.

In quella sede il Comune concede le aree trasferitegli in comodato d'uso ai proponenti, e ciò sino a quando non ne chiederà la restituzione. Sino a tale momento gli stessi proponenti provvedono, a proprie cure e spese, alla manutenzione e alla custodia delle succitate aree con la dovuta diligenza del caso e, pertanto, assumono la qualità di custodi delle aree stesse ai sensi dell'art. 2051 C.C. e ogni responsabilità connessa o conseguente, impegnandosi a tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa per danni causati a cose o persone.

A garanzia della corretta esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere prestata dal soggetto attuatore polizza fideiussoria di importo pari al valore delle opere, oltre ad IVA nella misura di Legge, maggiorato del 10%. Detta polizza dovrà essere integrata, anno per anno, di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo di polizza. La presentazione della garanzia è propedeutica alla stipula della Convenzione.

Detta garanzia dovrà essere rilasciata da impresa bancaria o assicurativa di primaria importanza inserita nell'elenco tenuto dall'IVASS che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività.

La fidejussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del codice civile, la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

La garanzia è prestata a tutela del Comune in caso di inadempimento del soggetto attuatore con riguardo a tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, previste dalla Convenzione e/o dall'Atto d'obbligo, salva comunque la risarcibilità del maggior danno. Il Comune ha il diritto di valersi della cauzione/fidejussione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del concessionario. Il Comune ha inoltre il diritto di valersi della cauzione/fidejussione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere. Il Comune può richiedere al concessionario la reintegrazione della cauzione/fidejussione ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

Dopo l'ultimazione delle opere e sino alla presa in consegna da parte del Comune, l'importo della garanzia potrà essere ridotto alla metà di quello iniziale.

Il soggetto attuatore dovrà impegnarsi ad inserire, negli eventuali atti di trasferimento degli immobili oggetto dell'intervento sino al decorso del termine di tre anni dalla presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

*“1. L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata con il Comune di Cisterna di Latina per atto notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ al n. part. \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.*

*2. L'acquirente si impegna pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento, e ad inserire clausole eguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti.*

*3. L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune di Cisterna di Latina, Settore \_\_\_\_\_, entro due mesi dalla stipula ed a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizioni in cui dovranno essere riportate le presenti clausole.”*

Il soggetto attuatore dovrà impegnarsi ad inviare al Comune di Cisterna di Latina, Settore competente, entro due mesi dalla stipula ed a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica degli eventuali atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3).

Qualora obbligatorio per legge in relazione al valore delle OS, il soggetto attuatore è infine obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

#### **Art. 6 - AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO.**

Per quanto concerne l'affidamento delle esecuzioni il soggetto attuatore - operante quale stazione appaltante - è tenuto all'osservanza del D.Lgs. n. 50/2016 in quanto compatibile.

Qualora l'importo dei lavori afferenti le OUP risulti inferiore alla soglia comunitaria, occorre valutare separatamente l'importo complessivo delle stesse OUP da quello relativo alle OUS.

Qualora invece l'importo delle OUP sia superiore alla soglia comunitaria, occorre valutare cumulativamente tutti i lavori di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

Qualora le opere da realizzare siano suddivise in lotti, occorre tenere in considerazione il valore complessivo di tutti i lotti.

Il soggetto attuatore ai sensi delle vigenti disposizioni, dovrà conformare le procedure di affidamento dell'esecuzione delle opere a scomputo sulla scorta dei seguenti elementi:

- ✓ valore dell'opera come determinato al precedente articolo 4;
- ✓ tipologia delle stesse: OUP o OUS;

con le modalità di seguito riportate, salva la possibilità del Comune di ricorrere alla fattispecie ex art. n. 1, comma 2, lett. e), secondo capoverso del D.Lgs. n. 50/2016:

- *Affidamento diretto dell'esecuzione*

Ai sensi delle disposizioni vigenti al momento di approvazione del presente Regolamento, non vi è obbligo di procedure di evidenza pubblica per l'esecuzione di OUP a scomputo di cui ai commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, di importo inferiore alla soglia comunitaria. Tali OUP potranno, se non diversamente disposto in sede di Convenzione, essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto direttamente dal suddetto soggetto attuatore.

- *Procedure di evidenza pubblica*

L'esecuzione delle OUS di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario è subordinata all'espletamento da parte del soggetto attuatore di procedura negoziata ex art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) o secondaria (OUS) di importo pari o superiore alla soglia di rilievo comunitario è subordinata all'espletamento da parte del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, delle procedure di evidenza pubblica (aperte o ristretta) previste dal Codice.

Non è consentita al soggetto attuatore, ancorchè qualificato ai sensi dell'art. 84 del Codice, la partecipazione alla gara ad evidenza pubblica da lui stesso esperita. Tale preclusione opera anche verso forme di partecipazione indiretta, attraverso soggetti in rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. con la stazione appaltante, o tali da configurare con questa un unico centro decisionale.

#### **Art. 7 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE.**

Il soggetto attuatore assume la responsabilità dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere nel rispetto delle norme vigenti, mentre spettano al Comune i poteri di approvazione del progetto, vigilanza e controllo delle esecuzioni.

Il soggetto attuatore è sempre obbligato, in ogni caso, al rispetto dei seguenti adempimenti:

- *Nella fase di presentazione del Programma Urbanistico Attuativo in variante al P.R.G. (eventuale)*
  - ✓ il soggetto attuatore ai fini della relativa istruttoria e dell'adozione/approvazione da parte dell'organo comunale competente è tenuto a produrre il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'OS completo di cronoprogramma.
- *Nella fase di istanza per la sottoscrizione della convenzione urbanistica*
  - ✓ il soggetto attuatore ai fini della relativa istruttoria e dell'approvazione da parte dell'organo comunale è tenuto a produrre il progetto definitivo delle OS.
  - ✓ il soggetto attuatore deve prestare garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative.
- *Nella fase di affidamento in appalto dei lavori:*
  - ✓ il soggetto attuatore ai fini della relativa istruttoria e dell'approvazione da parte dell'organo comunale è tenuto a produrre il progetto esecutivo delle OS.
  - ✓ comunicare, quale stazione appaltante, il nominativo del proprio responsabile unico del procedimento entro 15 giorni dalla nomina.
  - ✓ trasmettere al Comune entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione dell'appalto dei lavori i dati relativi all'importo di aggiudicazione, alla percentuale di ribasso d'asta, all'impresa affidataria.
  - ✓ trasmettere al Comune prima dell'inizio dei lavori copia dei contratti di appalto e degli incarichi professionali affidati in maniera che il ROS possa verificare il valore delle OS a seguito dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica previste dal Codice e determinare l'eventuale differenza tra il contributo di costruzione dovuto ed il valore delle opere delle OS;
  - ✓ applicare le regole ordinarie in tema di corresponsione contributo ANAC e di comunicazioni Osservatorio/ANAC.
- *In fase di realizzazione ed esecuzione dell'OS:*
  - ✓ l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato anche tramite PEC.. Esso può avvenire solamente dopo che siano state espletate le conformi procedure di affidamento, ad esclusione dei casi di esecuzione delle OUP sotto soglia, se non diversamente disposto in convenzione. Dalla data di inizio dei lavori decorrono i tempi per l'esecuzione dei lavori che dovranno concludersi salvo proroghe motivate accordate dall'Amministrazione Comunale nei successivi tre anni.
  - ✓ eventuali sospensioni lavori che incidano significativamente sul cronoprogramma di progetto devono essere tempestivamente comunicate al Comune, corredate di nuovo cronoprogramma a finire.
  - ✓ durante il corso dei lavori devono essere comunicati al Comune gli estremi degli eventuali subappaltatori previamente autorizzati.
  - ✓ applicare le regole ordinarie in tema di comunicazioni Osservatorio/ANAC.

Una volta ultimate le opere, il soggetto attuatore ne darà immediata comunicazione al Comune, corredata di:

- a) Verbale di inizio dei lavori e verbale di ultimazione lavori debitamente sottoscritti;
- b) Elaborati "as built" dell'opera realizzata in formato cartaceo e su supporto magnetico completi di tracciati e profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti;
- c) Libretti di uso e manutenzione delle apparecchiature installate, certificazioni impianti, attestazioni/certificazioni, etc., con riguardo alle OS eseguite.

Sono a carico del soggetto attuatore e non sono oggetto di scomputo tutti gli oneri spettanti al Gestore delle reti acqua, gas e fognatura per il collegamento delle nuove reti a quelle in esercizio e gli oneri richiesti

direttamente al soggetto attuatore da altri Enti gestori di sottoservizi e/o titolari di altre competenze riguardanti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Resta salva la facoltà del Comune di richiedere ogni ulteriore dato, documento, informazione opportuna e/o necessaria ai fini di coerente espletamento dell'attività di vigilanza.

#### **ART. 8 - SORVEGLIANZA DEL COMUNE.**

Il Dirigente dell'unità organizzativa comunale competente all'intervento nomina - ex lege n. 241/1990 - un responsabile del procedimento (ROS) il quale, in relazione all'intervento stesso:

- a) cura il corretto e razionale svolgimento delle procedure;
- b) segnala eventuali disfunzioni, impedimenti, ritardi nell'attuazione degli interventi in base alle relazioni del collaudatore o della commissione di collaudo;
- c) fornisce al Dirigente di settore dati ed informazioni relativi alle principali fasi attuative dell'intervento;
- d) convoca la Conferenza dei Servizi qualora necessario per l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, etc., sul progetto delle opere di urbanizzazione;
- e) verifica e vigila sul rispetto delle prescrizioni della convenzione;
- f) verificare il valore delle OS a seguito dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica previste dal Codice e determinare l'eventuale differenza tra il contributo di costruzione dovuto ed il valore delle opere delle OS;
- g) procede alla presa in consegna delle opere ed inoltra al Servizio Patrimonio le relative formalità.

Il ROS ha facoltà di programmare ed eseguire accessi diretti sul luogo dell'esecuzione delle opere per verifiche/controlli di competenza ai fini di vigilanza.

#### **ART. 9 – COLLAUDO E PRESA IN CONSEGNA**

Spettano al soggetto attuatore, quale stazione appaltante, gli oneri del collaudo delle OS oggetto di Convenzione.

Al fine tuttavia di potenziare i sistemi di vigilanza del Comune, la stazione appaltante all'inizio dei lavori procede alla nomina di tecnici collaudatori in corso d'opera previamente indicati dal Comune nel numero di uno o di tre a seconda dell'importanza dell'opera e prioritariamente selezionati nell'ambito delle dotazioni tecniche dell'Ente.

E' istituito a tal fine l'Elenco dei tecnici interni collaudatori, tenuto dal Dirigente del Settore 3 e suscettibile di periodico aggiornamento. La selezione dei collaudatori avviene nel rispetto del criterio di adeguatezza e rotazione. Su indicazione del Comune alla stazione appaltante il collaudo potrà essere eseguito da un singolo collaudatore o da una terna di collaudatori in relazione alla particolare complessità dell'incarico.

La prestazione professionale di collaudo resa dal dipendente comunale ha natura di prestazione di lavoro occasionale, da compensare secondo la vigente tariffa professionale di riferimento (DM 17/06/2016) e contenuta nel limite massimo di euro 5.000,00 (cinquemila,00) all'anno per ciascun componente della Commissione. Il pagamento è direttamente corrisposto ai collaudatori dal soggetto privato titolare del permesso di costruire.

In caso di contingente indisponibilità di tecnici interni, il Comune si riserva di selezionare ed indicare professionisti esterni di propria fiducia.

Il collaudatore/i dovrà/anno trasmettere al Dirigente del Settore 3 ogni 6 mesi una relazione nella quale si evidenzino in particolare oltre alla corrispondenza di quanto realizzato al progetto approvato lo stato di attuazione delle OS oggetto di Convenzione rispetto al cronoprogramma nonché eventuali criticità o problematiche insorte.

Le attività di collaudo avvengono in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 e dovranno concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data del verbale di ultimazione lavori.

Il rilascio e l'approvazione del Certificato di collaudo risulta propedeutico alla presa in consegna delle OS, al rilascio del Certificato di agibilità ed al compatibile svincolo delle garanzie assicurative.

L'obbligo del collaudo così disciplinato sussiste anche per le OUP sotto soglia realizzate in proprio dal soggetto attuatore.

#### **Art. 10 - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA.**

Eventuali variazioni delle OS in corso d'opera devono essere proposte dal soggetto attuatore ed approvate dal Comune.

Non si considerano variazioni le modifiche di dettaglio disposte dal direttore dei lavori ed assentite dal collaudatore in corso d'opera.

E' facoltà del Comune richiedere variazioni in corso d'opera rispetto al progetto approvato, per esigenze di pubblico interesse e salva la rimodulazione del Quadro economico a conguaglio del contributo di costruzione.

#### **Art. 11 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI.**

A partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento le convenzioni urbanistiche da stipulare per dare attuazione agli strumenti urbanistici attuativi, i Permessi di Costruire convenzionati, nonché alle varianti e/o integrazioni alle convenzioni in essere da tale data, gli atti unilaterali d'obbligo per l'attuazione degli interventi edilizi diretti, conterranno un esplicito richiamo al rispetto dei criteri, delle modalità, degli oneri e degli obblighi disciplinati dal presente Regolamento e, alle opere di urbanizzazione da realizzare a seguito delle stesse convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, si applicherà la procedura di verifica e collaudo contenuta nel presente Regolamento, per ogni aspetto in esso disciplinato.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto al precedente comma, nel testo di convenzione o atto unilaterale d'obbligo il soggetto attuatore deve dichiarare di conoscere ed approvare i contenuti del presente Regolamento impegnandosi irrevocabilmente alla sua applicazione in ogni suo aspetto; ogni inadempimento ed ogni eventuale determinazione di danno nei confronti del Comune, sarà perseguito e sanzionato in sede amministrativa, civile e penale. Dovrà inoltre dichiarare, in sede di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che sino ad avvenuta consegna delle opere, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione resta a suo carico e degli aventi causa.

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.). La convenzione può inoltre 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.

Nelle ipotesi di inadempimento il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato.

Il presente Regolamento e sue modificazioni, costituisce allegato di ogni convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo da stipulare successivamente alla data di entrata in vigore del presente atto nonché di ogni variante e/o integrazione alle convenzioni in essere.

Per le convenzioni già stipulate alla data di approvazione del presente Regolamento le disposizioni in esso contenute sono applicate se non in contrasto con quanto previsto nelle convenzioni urbanistiche in essere.

Tutti i riferimenti a norme da applicarsi o a soggetti titolari di competenze, si intendono automaticamente aggiornati in seguito a modifiche normative e/o organizzative dell'Amministrazione comunale.



Allegato

**QUADRO ECONOMICO**

<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>		
	Lavori a misura	€	
	Lavori a corpo	€	
	Lavori in economia	€	
A.1	IMPORTO DEI LAVORI A BASE D'ASTA (ridotto del 20% solo nel caso di affidamento diretto dei lavori)		€
A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€	
	<b>TOTALE A</b>		€
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
B.1	Lavori in economia e forniture (NON PREVISTO)		€
B.2	Rilievi, accertamenti e indagini (NON PREVISTO)		€
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi (NON PREVISTO)		€
B.4	Imprevisti al ..... % ..... (NON PREVISTO)		€
B.5	Acquisizione aree (NON PREVISTO)		€
B.6	Spese tecniche (max 8% IMPORTO LAVORI)	€	
	A) <i>Progettazione</i>	€	
	B) <i>Direzione dei Lavori e contabilità</i>	€	
	C) <i>Coordinamento sicurezza in fase di progettazione</i>	€	
	D) <i>Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione</i>	€	
	E) <i>Collaudo statico</i>	€	
	<i>Sommano</i>		€
B.7	Incentivi art. 113 del D.Lgs. 50/2016 (NON PREVISTO)		€
B.8	Spese per attività di consulenza e supporto (NON PREVISTO)		€
B.9	Spese per commissioni giudicatrici (NON PREVISTO)		€
B.10	Spese per pubblicazioni e contributo ANAC (NON PREVISTO)		€
B.11	Spese per collaudo tecnico amministrativo		€
B.12	IVA ed eventuali altre imposte		
	IVA sui lavori	€	
	IVA su spese tecniche	€	
	<i>Sommano</i>		€
	<b>TOTALE B</b>		€
	<b>TOTALE A + B</b>		€
	<b>TOTALE A + B senza IVA</b>		

N.B.: il quadro va adattato al singolo intervento, eliminando le voci superflue ed aggiungendo, eventualmente, quelle specifiche che non trovano collocazione tra le voci standard.