



COMUNE DI LIMONE PIEMONTE

Regolamento per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Approvato con deliberazione del C.C. n. 85 del 18-11-2008

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

E' stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n.227 della Gazzetta Ufficiale n. 225 del 2-10-2008 il testo del **Decreto Legislativo 11/09/2008 n. 152 - "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62."**

Tale Decreto Legislativo, entrato in vigore il 17 ottobre 2008 ha modificato i seguenti articoli relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri :

- art. 32 comma 1 lett g) – procedura di affidamento servizi di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) per importi pari o superiori a 5.150.000 euro;
- art 122 comma 8 – procedura di affidamento servizi di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) per importi inferiori a 5.150.000 euro.

Regolamento per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento detta norme e modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, direttamente connesse agli interventi edilizi ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.34, dell'art. 2 legge 109/94 e s.m. e i., dell'art. 12 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ed in ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 come modificato dal Decreto Legislativo 11 settembre 2008 n. 152.

Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Si intendono per opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, dall'art. 17 della Legge 11 marzo 1988 n. 67, dall'art. 26 della Legge 28 febbraio 1990 n. 38 e dall'art. 58 del D. Lgs 5 febbraio 1997 n. 22.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) pubblica illuminazione;
- b) spazi di verde attrezzato;
- c) strade;
- d) spazi di sosta o di parcheggio;
- e) fognature e impianti di depurazione;
- f) rete idrica;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- h) Impianti cimiteriali

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere nonché strutture complesse per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;

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

Art. 3 – Urbanizzazione delle aree

Sul presupposto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria debbono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale, nonché in relazione alle esigenze di snellimento della complessa procedura amministrativa sfociante nell'emissione dell'atto di Permesso di Costruire o DIA ed in relazione all'interesse della collettività di disporre in termini relativamente brevi di opere e di infrastrutture di pubblica utilità, indispensabili per l'organizzazione e la funzionalità urbanistica e sociale delle aree edificabili di P.R.G., si stabilisce quanto segue:

1. Le opere di urbanizzazione relative alle aree di intervento urbanistico preventivo (piani di lottizzazione, piani particolareggiati attuativi, piani di recupero e programmi di riqualificazione urbana) sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 14 primo comma della legge n. 109/94 e successivi aggiornamenti. Tali opere dovranno essere realizzate in conformità alle procedure previste dal successivo articolo 4 del presente Regolamento.

La monetizzazione della carenza delle aree è inoltre prescritta anche per le aree destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria nel caso di assenza di previsioni, da parte del PRG, di tali destinazioni all'interno dell'area oggetto di intervento.

Il prezzo delle aree, definito annualmente dal C.C., sulla base del valore di mercato relativo alla specifica zona interessata dall'intervento dovrà consentire, all'Amministrazione Comunale, di procedere all'acquisto di aree alternative, per urbanizzazioni, nelle ubicazioni previste dal P.R.G.. In alternativa il soggetto attuatore può impegnarsi ad acquisire, direttamente, le aree necessarie, già destinate dal P.R.G., alla viabilità e standard.

3. Il competente Ufficio Tecnico, in relazione al tipo di opera che verrà realizzata a scomputo, individua all'interno della propria struttura il responsabile del procedimento per la fase attuativa, che potrà avvalersi della conferenza dei servizi per il reperimento dei pareri.

4. Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti nell'ambito delle convenzioni che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, che vanno corredate da apposite fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello delle opere, aumentato del 10%, con previsione di clausole sanzionatorie per le inadempienze. Nelle convenzioni vanno inoltre previste le procedure relative al rispetto della vigente legislazione antimafia.

5. I soggetti attuatori hanno l'obbligo di scegliere il progettista ed il direttore dei lavori delle urbanizzazioni tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Art. 4 - Procedure

A seconda dell'importo dei lavori si distingue una diversa procedura in riferimento :

- opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (€ 5.150.000,00) : Art. 32 comma 1 lettera g)
- opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria (€ 5.150.000,00) : Art. 122 comma 8

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA (€ 5.150.000,00)

a) previste da Piani Urbanistici Attuativi:

Dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del Piano, del relativo Schema di convenzione e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55 del Decreto Legislativo 163/2006 (procedure aperte e ristrette). Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori.

In tale caso la Ditta Attuatrice non potrà eseguire direttamente la progettazione e le opere le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara. La convenzione dovrà disciplinare la procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara. Il progetto definitivo verrà approvato dall'Amministrazione unitamente all'approvazione dell'aggiudicazione e il progetto esecutivo sarà approvato dal dirigente competente prima dell'inizio dei lavori.

b) previste da interventi diretti:

L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.

Con il permesso di costruire vengono approvati l'intervento edilizio diretto ed il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione che viene assunto dall'Amministrazione per l'indizione di una gara con le modalità previste dall'articolo 55 del Decreto Legislativo 163/2006 (procedure aperte e ristrette). Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori.

In tale caso la progettazione e le opere verranno affidate al soggetto vincitore della gara, mentre il titolare del permesso di costruire dovrà stipulare una convenzione che disciplini la procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara. Il progetto definitivo verrà approvato dall'Amministrazione unitamente all'approvazione dell'aggiudicazione e il progetto esecutivo sarà approvato dal dirigente competente prima dell'inizio dei lavori.

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA (€ 5.150.000,00)

La Ditta Attuatrice privata del Piano Urbanistico Attuativo o il titolare del permesso di costruire, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione hanno l'obbligo di eseguire la procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara. L'invito dev'essere rivolto ad almeno cinque

soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici. Il permesso di costruire relativo all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere, pertanto, anche la seguente documentazione:

- richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a € 5.150.000 a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380 art. 16, comma 2 e la eventuale conseguente autorizzazione allo scomputo dei lavori dagli oneri di urbanizzazione dovuti (in caso di intervento diretto);
- convenzione per la regolamentazione dell'esecuzione dei lavori e delle modalità di accesso allo scomputo. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo la stipula della convenzione che dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari.
- dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000 con i seguenti allegati:
 - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione,
 - elenco dei soggetti invitati,
 - importo a ribasso,
 - soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

3) A seguito dello stralcio del secondo periodo del comma 8 art. 122 del Decreto Legislativo 163/2006, non sussiste più l'obbligo di trasmettere alla competente Procura Regionale della Corte dei Conti, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa alle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, di importo inferiore a € 5.150.000.

4) Si ribadisce, inoltre, che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici. Pertanto le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni. A titolo informativo si riporta una sintesi dei requisiti richiesti rinviando agli articoli specifici.