

# Regolamento Comunale

## per la realizzazione di opere pubbliche a scomputo di oneri di urbanizzazione

Indice:

<b><u>art.1</u></b>	Finalità
<b><u>art.2</u></b>	Definizioni
<b><u>art.3</u></b>	Ambito di applicazione
<b><u>art.4</u></b>	Importi ammissibili a scomputo
<b><u>art.5</u></b>	Procedura di autorizzazione a scomputo per oneri di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria
<b><u>art.6</u></b>	Procedura di autorizzazione a scomputo per oneri di urbanizzazione primaria sopra soglia comunitaria e per oneri di urbanizzazione secondaria
<b><u>art.7</u></b>	Progetto per scomputi di oneri di urbanizzazione primaria sotto soglia
<b><u>art.8</u></b>	Garanzie
<b><u>art.9</u></b>	Requisiti
<b><u>art.10</u></b>	Collaudo
<b><u>art.11</u></b>	Sanzioni
<b><u>art.12</u></b>	Spese tecniche
<b><u>art.13</u></b>	Abrogazioni

## **Art. 1 Finalità**

Il presente regolamento disciplina in dettaglio i principi dettati dalla normativa nazionale in materia di opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

## **Art. 2 Definizioni**

**Concessionario:** chiunque sia interessato all'ottenimento del titolo autorizzatorio, a scopo edilizio, rilasciato a carattere oneroso.

**Opere di urbanizzazione:** opere previste ed elencate dall'art. 4 l. 517 del 05.07.1966 e art. 37 L.R. 1/2005 e cioè:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva

**Oneri concessori:** contributo dovuto al Comune per il rilascio, qualsiasi ne sia la forma di titolo autorizzatorio a scopo edilizio.

**Scomputo:** procedura autorizzatoria di cui al presente regolamento.

### **Art. 3 Ambito di applicazione**

Sono ammissibili a scomputo, con le modalità di cui agli articoli seguenti: la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la manutenzione straordinaria di opere di urbanizzazione esistenti di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Sono altresì ammissibili a scomputo gli interventi di cui sopra ancorché parziali, che quindi, per il completamento dell'opera, necessitano, oltre che dei lavori a scomputo, dell'intervento diretto o della compartecipazione dell'Amministrazione Comunale.

Le opere da realizzarsi, di urbanizzazione primaria, dovranno essere funzionali all'intervento edilizio, per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire, pertanto attinenti al comparto di edificazione o all'intervento edilizio assentito .

### **Art. 4 Importi ammissibili a scomputo**

Gli oneri concessori dovuti a fronte di opere di urbanizzazione primaria, d'importo sotto soglia comunitaria, sono ammissibili a scomputo fino alla concorrenza del 100% degli oneri dovuti. Il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le suddette opere di urbanizzazione primaria, con le modalità e le garanzie stabilite dal presente regolamento, e conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Gli oneri concessori dovuti a fronte di opere di urbanizzazione primaria, d'importo sopra soglia comunitaria, sono ammissibili a scomputo fino alla concorrenza del 100% e gli oneri concessori dovuti a fronte di opere di urbanizzazione secondaria sono ammissibili a scomputo fino alla concorrenza dell'83% degli oneri dovuti. In questi casi dovrà necessariamente essere esperita gara pubblica; nel caso in cui l'aggiudicatario della gara sia soggetto diverso dal concessionario, quest'ultimo può eseguire direttamente le opere in oggetto purché corrisponda all'aggiudicatario della gara il 3% del valore dell'appalto aggiudicato, entro 15 giorni dall'aggiudicazione.

**Art. 5 Procedura di autorizzazione a scomputo per oneri  
di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria**

Lo scomputo di un intervento può essere autorizzato solo nel caso in cui l'intervento medesimo sia già previsto nel programma pluriennale OO.PP..

Il concessionario dovrà avanzare apposita richiesta corredata dal progetto dell'intervento proposto a scomputo.

L'autorizzazione è rilasciata, prioritariamente all'esecuzione dell'intervento e previa istruttoria del progetto, con deliberazione della Giunta Comunale.

La stessa deliberazione approva lo schema di atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo art. 7.

Qualora per la realizzazione dell'opera si renda necessaria l'acquisizione di terreni di proprietà del concessionario questi sarà obbligato a cederli all'Amministrazione Comunale al valore concordato in fase di rilascio dell'autorizzazione allo scomputo.

Tale somma sarà riconosciuta ed ammessa a scomputo.

Nel caso che per la realizzazione dell'opera occorran terreni di proprietà di terzi sarà direttamente l'Amministrazione Comunale a garantirne la disponibilità ed acquisizione.

**Art. 6 Procedura di autorizzazione a scomputo per oneri di urbanizzazione  
primaria sopra soglia comunitaria e per oneri di urbanizzazione secondaria**

Il Concessionario che assume la veste di promotore è tenuto a presentare all'Amministrazione Comunale il progetto preliminare per la realizzazione delle opere, entro 90 giorni dal rilascio del permesso di costruire.

Ad avvenuta approvazione del progetto preliminare con Deliberazione di Giunta Comunale, l'Amministrazione Comunale provvede a bandire la gara con procedura aperta o con procedura negoziata. Nel caso in cui l'aggiudicatario della gara risulti soggetto diverso dal promotore, quest'ultimo può esercitare il diritto di prelazione come indicato dall'art. 3 del presente regolamento.

**Art. 7 Progetto per scomputi di oneri di urbanizzazione primaria  
sotto soglia comunitaria**

Il progetto a corredo della domanda, di norma, è costituito dal progetto esecutivo, così come previsto e definito dall'art. 93 del D.Lgs. 163/2006 e dagli artt. 35 e seguenti del D.P.R. 554/1999.

Si applica la facoltà del Responsabile unico del Procedimento già prevista dall'ultimo periodo del secondo comma dell'art. 93 del D.Lgs 163/2006 e cioè che questi, nella fase di progettazione, qualora, in rapporto alla specifica tipologia ed alla dimensione dei lavori da progettare, ritenga le prescrizioni sul contenuto delle varie fasi progettuali insufficienti o eccessive, provvede a integrarle ovvero a modificarle.

I prezzi applicati per la determinazione del costo dell'intervento sono desunti da prezzi ufficiali (provveditorato Regionale OO.PP. – Bollettino Ingg.).

Agli importi così determinati verrà applicato un ribasso pari alla media dei ribassi offerti all'Amministrazione Comunale almeno nelle ultime 3 gare effettuate nell'arco degli ultimi due anni per lavorazioni analoghe a quella oggetto dello scomputo.

Nel novero delle ultime gare sono comprese: trattative private, licitazioni private e pubblici incanti.

Qualora non siano disponibili presso questa Amministrazione n. 3 gare per lavorazioni analoghe si farà ricorso a gare per lavori simili esperite da altre Pubbliche Amministrazioni Locali.

**Art. 8 Garanzie**

Il concessionario, prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e se del caso trascritto, con il quale si impegna alla realizzazione dell'intervento entro i tempi prestabiliti. Il concessionario dovrà presentare altresì le seguenti garanzie:

1. Polizza fidejussoria sulla corretta esecuzione dell'opera per l'importo ammesso a scomputo maggiorato del 15%. Tale garanzia dovrà prevedere l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
2. Polizza di responsabilità civile il cui importo è stabilito, di volta in volta, con la deliberazione di autorizzazione allo scomputo.

L'Amministrazione Comunale si riserva di nominare direttamente il Direttore Lavori.

### **Art. 9 Requisiti**

Il concessionario, se in possesso dei requisiti, o la ditta esecutrice dei lavori dovranno essere abilitati all'esecuzione di lavori di pari importo, per conto di una Pubblica Amministrazione, secondo le normative vigenti.

Ciò dovrà essere dimostrato prima del rilascio dell'autorizzazione allo scomputo, tramite attestazione SOA o, per importi inferiori a 150.000,00 Euro, con autodichiarazione da parte dell'impresa del possesso dei requisiti previsti dall'art. 28 D.P.R. 34/2000.

Dovranno essere presentate inoltre autodichiarazioni di non trovarsi in una delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento degli appalti di lavori pubblici previste dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 da parte:

1. del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale;
2. del socio o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice;
3. degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

### **Art. 10 Collaudo**

Al termine dei lavori il concessionario dovrà comunicarne l'avvenuta ultimazione, richiedendo al contempo il collaudo degli stessi.

L'Amministrazione Comunale provvederà, tramite il proprio UT o incaricando professionisti esterni, al collaudo dell'opera entro 6 mesi.

Eventuali anomalie dovranno essere contestate tramite lettera raccomandata al concessionario al quale sarà assegnato un congruo termine per provvedere alla loro eliminazione.

Trascorso infruttuosamente tale termine l'Amministrazione Comunale avrà facoltà, senza ulteriore comunicazione, di eseguire in proprio o tramite ditta di sua fiducia le lavorazioni necessarie al ripristino dell'opera, rivalendosi, per le spese sostenute, sulla fidejussione in suo possesso.

Il positivo collaudo dei lavori comporta la restituzione delle cauzioni/polizze presentate.

#### **Art. 11 Sanzioni**

Il ritardo nell'esecuzione dei lavori rispetto al cronoprogramma comporta la diffida alla loro esecuzione entro tempi assegnati dall'Amministrazione Comunale.

Ulteriori ritardi comportano la possibilità per l'Amministrazione Comunale di eseguire in proprio o tramite ditta di sua fiducia, le lavorazioni necessarie al ripristino dell'opera, rivalendosi, per le spese sostenute, sulla fidejussione in suo possesso.

In casi particolari l'Amministrazione Comunale può prevedere, prima del rilascio dell'autorizzazione, penali economiche per eventuali ritardi nelle lavorazioni. In tal caso il concessionario dovrà presentare deposito cauzionale, in forma di polizza fideiussoria, per l'importo pari al 10% di quello dei lavori.

Tale deposito sarà svincolato in caso di positivo collaudo.

Il caso di non collaudabilità dell'opera e dell'impossibilità del corretto ripristino della stessa neppure attraverso l'intervento sostitutivo, di cui all'articolo precedente, da parte dell'Amministrazione Comunale, comporta la revoca del titolo autorizzatorio rilasciato per l'intervento edilizio.

#### **Art. 12 Spese tecniche**

Le spese tecniche sostenute saranno ammesse a scomputo e riconosciute solo nella misura del 50% della tariffa professionale.

#### **Art. 13 Abrogazioni**

L'approvazione del presente regolamento comporta l'abrogazione di ogni disposizione, delibera e regolamento comunali vigenti in materia, anche se non espressamente riportati.