



469

**COMUNE DI CHIETI**  
**V SETTORE - LAVORI PUBBLICI**  
**VI SETTORE - PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

**Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione**

**Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica**  
Avv. Umberto Di Primio

**L'Assessore ai Lavori Pubblici**  
Dott. Mario Colantonio

**Il Dirigente del V Settore**

Ing. Paolo INTORBIDA

**IV Servizio Amministrativo LL.PP.**

Dott.ssa Alessia DI IORIO

**Il Dirigente del VI Settore**

Arch. Enzo PAOLINI

**I Servizio Pianificazione Territoriale**

Arch. Lucia MORRETTI

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

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

- Art. 1 Normativa e finalità
  - Art. 2 Opere di urbanizzazione primaria
  - Art. 3 Opere di urbanizzazione secondaria
  - Art. 4 Concorso nella urbanizzazione delle aree
  - Art. 5 Garanzie
  - Art. 6 Convenzione urbanistica
  - Art. 7 Condizioni e modalità per il rilascio del permesso di costruire
  - Art. 8 Responsabili comunali
  - Art. 9 Pagamento oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione
  - Art. 10 Impegno alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico da parte dei privati
  - Art. 11 Incentivi per interventi di risparmio energetico e riqualificazione ambientale
  - Art. 12 Monetizzazione di quota parte dello standard urbanistico
  - Art. 13 Incentivi ai sensi dell'Art. 92 D.lgs. 163/2006
  - Art. 14 Progetto delle opere di urbanizzazione
  - Art. 15 Obblighi in capo all'attuatore in qualità di stazione appaltante
  - Art. 16 Affidamento dei lavori
  - Art. 17 Modalità e tempi di esecuzione delle opere
  - Art. 18 Collaudo, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree
  - Art. 19 Sanzioni
  - Art. 20 Norma di rinvio
  - Art. 21 Entrata in vigore
- Allegato A) Affidamento: modalità operative

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

**ART. 1**

**NORMATIVA E FINALITÀ**

Il presente Regolamento disciplina le condizioni e le modalità per l'esecuzione e la cessione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, su di esse realizzate all'interno dei comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del DPR 380/2001 o oggetto di Permessi di costruire convenzionati o soggetti ad atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si intendono:

- il comparto urbanistico – edilizio previsto per le *Aree da Attuare* contenute nel Piano Regolatore;
- i piani di lottizzazione;
- i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, anche in variante al PRG, nonché i piani di recupero;
- i Programmi Integrati di Intervento;
- gli strumenti urbanistici appartenenti alla tipologia dei "Programmi Complessi" (PRUSST, PRU, etc);

La nuova disciplina delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione è stata introdotta nel D. Lgs. n.163 del 12/04/2006 (d'ora innanzi "Codice") dal D.Lgs. 152/2008 (cd. terzo decreto correttivo).

La materia delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione è stata negli ultimi anni ripetutamente oggetto di intervento da parte del legislatore nazionale nella materia degli appalti pubblici, dalla legge Merloni - *quater* al Codice dei Contratti (questo ultimo con tre discipline diverse); e ciò a seguito dell'intervento della Corte di Giustizia con la sentenza 12 luglio 2001 C 399 /1998, "Scala 2001" .

La regolamentazione dell'istituto delle opere di urbanizzazione a scomputo risale alla normativa in materia urbanistica, secondo la quale la realizzazione di tali opere condiziona il rilascio del permesso di costruire. L'articolo 31 della legge 1150/42 (ora art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) stabilisce, infatti, che il rilascio della concessione edilizia è in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte dei Comuni, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione. Si può, pertanto, affermare che la preventiva, necessaria, urbanizzazione delle aree in funzione delle costruzioni edilizie costituisca un principio fondamentale che la normativa urbanistica italiana ha progressivamente consolidato (legge 1150/1942; legge 765/1967; legge 10/1977, DPR 380/2001); non diversamente hanno disposto le diverse leggi regionali, sulle quali, peraltro, la presente analisi non si sofferma espressamente.

L'obbligo di pagare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in caso di esecuzione di un certo tipo di opere edilizie è sorto con l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 numero 765 (articolo 8), al quale si è aggiunto quello inerente il contributo commisurato al costo di costruzione con l'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, numero 10 (la cosiddetta legge Bucalossi). Queste disposizioni sono state tutte trasfuse nell'articolo 16 del Testo unico sull'edilizia che, ai commi 7,7-Bis e 8 del DPR n. 380/2001, stabilisce la suddivisione in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Il rilascio del permesso di costruire da parte di una amministrazione comporta, pertanto, per il privato "la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione" (art. 16, comma 1, del DPR n. 380/2001). Come sostenuto dalla giurisprudenza, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti "in ragione dell'obbligo del

privato di partecipare ai costi delle opere di trasformazione del territorio" (Cons. Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159).

Il legislatore ha previsto con l'art. 11, primo comma, della legge n. 10/77, ora trasfusa con modifiche nell'art. 16, comma 2 del Testo Unico dell'edilizia, la possibilità di scomputare la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, nel caso in cui il titolare del permesso di costruire o attuatore del piano si obblighi a realizzarle direttamente. Tra l'operatore privato e l'amministrazione viene stipulata una convenzione che accede al permesso di costruire nella quale vengono regolate le opere da realizzare, i tempi, le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento, imprimendo così una connotazione negoziale al rapporto tra la pubblica amministrazione ed il privato. Lo stesso art. 16 sopra citato stabilisce, poi, che le opere così realizzate sono acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

La *ratio* dell'istituto, che ha avuto una vasta applicazione nella pratica, va individuata nella possibilità offerta all'amministrazione locale di dotarsi di opere di urbanizzazione senza assumere direttamente i rischi legati alla loro realizzazione.

Come, quindi, previsto dall'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001, il privato attuatore del piano e/o titolare del permesso di costruire, debitore del versamento degli oneri di urbanizzazione, può adempiere all'obbligo costituito dal pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione mediante l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Su tale assetto normativo è intervenuta la citata pronuncia della Corte Europea "Scala 2001" che ha affermato <<La direttiva del Consiglio 14 giugno 1993, n. 93/37/CE, che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, osta ad una normativa nazionale in materia urbanistica che, al di fuori delle procedure previste da tale direttiva, consenta al titolare di una concessione edilizia o di un piano di lottizzazione approvato la realizzazione diretta di un'opera di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per il rilascio della concessione, nel caso in cui il valore di tale opera eguagli o superi la soglia fissata dalla direttiva di cui trattasi.

La Corte di Giustizia ha precisato che <<Sulla scorta delle considerazioni che precedono, occorre concludere che la realizzazione diretta di un'opera di urbanizzazione secondo le condizioni e le modalità previste dalla normativa italiana in materia urbanistica costituisce un "appalto pubblico di lavori" ai sensi della direttiva>> (punto 97). In sostanza, la Corte ha sostenuto che le opere di urbanizzazione sono da ritenere pubbliche sin dalla loro origine (quindi anche se eseguite su proprietà privata e se formalmente di proprietà privata prima del passaggio al patrimonio pubblico); la realizzazione delle opere in luogo del loro pagamento conferma la natura patrimoniale del contratto, con riflessi sui pubblici interessi.

A seguito di tale pronuncia, dopo la circolare 18 dicembre 2001, n.462 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, il legislatore italiano è intervenuto più volte cercando di contemperare le finalità ed i principi della normativa nazionale con i principi enunciati dalla Corte di Giustizia.

Venne modificato, dapprima, l'art.2, comma 5, della legge. n.109/94, introducendo l'obbligo, per i privati che si fossero impegnati realizzare opere a scomputo, di affidare le stesse nel rispetto delle procedure di gara previste dalla direttiva 93/37/CEE. Tale obbligo, tuttavia, era limitato al caso(raro) in cui le singole opere di urbanizzazione superavano la soglia comunitaria.

Con l'approvazione del codice dei contratti il quadro normativo si è evoluto nella direzione di un più esteso assoggettamento delle opere a scomputo alle procedure di evidenza pubblica.

La Corte Costituzionale con sentenza 28 marzo 2006, n. 129 e con sentenza 13 luglio 2007, n. 269 ha affermato l'illegittimità costituzionale delle norme regionali che non prevedono l'obbligo di affidamento mediante procedure di evidenza pubblica, di tutti i lavori infrastrutturali di interesse generale, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria.

L'Autorità con la determinazione n. 4 del 2008 ha esteso la portata dell'articolo 32, comma 2, lettera g), del Codice dei contratti a tutti i piani urbanistici e agli accordi convenzionali, comunque denominati, stipulati tra privati e amministrazioni (cosiddetti "accordi complessi", compresi gli accordi di programma) che prevedano l'esecuzione di opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico, con la sola eccezione di "accordi complessi" stipulati in seguito a procedura di evidenza

pubblica originaria per la scelta del privato sottoscrittore dell'accordo, nel qual caso non è richiesta una gara di "secondo livello" per la scelta dell'esecutore delle opere.

Il legislatore è da ultimo intervenuto sulla materia con il Dlgs. n. 152/2008, cd. terzo decreto correttivo che, in linea generale, introduce due novità fondamentali:

- a) non c'è più alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, unificate sotto la medesima disciplina;
- b) tutte le opere, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiori alla soglia comunitaria), sono ricondotte nella disciplina del Codice dei contratti e differenziate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.

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.

Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.

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.

che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere seguite le procedure previste dagli artt. 32, lettera g, e 55 (nel caso di importo di lavori pari o superiore alla soglia comunitaria) o dagli artt. 122, comma 8, e 57 comma 6 (nel caso di importo di lavori inferiore alla soglia comunitaria), del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

Con l'Art. 45 del D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011 è stata reintrodotta la possibilità per il titolare del permesso a costruire di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione ma solamente quelle primarie e sotto soglia comunitaria.

Inoltre così come indicato nella deliberazione della Corte dei Conti-Sezione Rg di controllo per la Lombardia n. 64/2012/PAR del 14/03/2012, per le convenzioni urbanistiche sottoscritte precedentemente alla data di entrata in vigore del D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011 (06.12.2011), il titolare della convenzione può richiedere al Comune, previo adeguamento dei contenuti della stessa al Regolamento Comunale, di procedere a nuova stipula ed in tal caso non trovando applicazione il D.L. 163 del 12.04.2006, le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia possono essere eseguite direttamente dal titolare del permesso a costruire.

## **ART. 2**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Per "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" (opere di urbanizzazione primaria), si intendono gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte:

- . gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- . la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- . gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- . la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- . gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- . le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- . le aree verdi con superficie inferiore a 1800 mq. al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione);

. allacciamenti a tutte le reti sopracitate , cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

2. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento.

3. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

È importante ricordare che queste definizioni delle opere di urbanizzazione Primarie non sono esaustive al fine di ricomprendere tutte le opere primarie per la urbanizzazione di un'area.

Infatti, come già evidenziato, l'impegno che il soggetto attuatore di un piano assistito da convenzione urbanistica è quello della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'urbanizzazione dell'area ai fini del successivo rilascio dei permessi.

### **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 (aree con superficie superiore a 1800 mq.);

. 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.

Non è consentita la fungibilità tra gli oneri per le Opere di Urbanizzazione primaria e quelli per le Opere di Urbanizzazione Secondaria.

### **ART. 4**

#### **CONCORSO NELLA URBANIZZAZIONE DELLE AREE**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree necessarie per la realizzazione di dette dotazioni e con la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

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 non 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 eventuali condizioni di proroga degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.

4. Tutte le dotazioni territoriali necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio.

5. Nel caso in cui il soggetto attuatore di intervento diretto realizzi alcune delle opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento, verranno applicati gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.
6. Le opere di urbanizzazione secondaria alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi possono essere realizzate a spese del soggetto attuatore attraverso apposita convenzione, con scomputo del contributo concessorio relativo ai corrispondenti oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora l'importo delle opere da realizzare superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo scomputo opera fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza eventuale conguaglio.
7. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é determinato in relazione alla base d'asta quantificata economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ritenuto congruo dai competenti uffici comunali.
8. Qualora l'importo dei lavori così determinato sia corrispondente o inferiore alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, di cui al comma 2 dell'art.16 del DPR 380/01, la differenza dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale. Fino a collaudo delle opere tale importo viene garantito da idonea fideiussione, da prestarsi prima dell'inizio lavori.
9. Tutte le opere devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 163/2006 e sue modifiche (Codice dei Contratti).
10. Di norma l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai soggetti attuatori mediante procedura di gara o procedura negoziata indetta e effettuata dagli stessi privati attuatori (art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti).
11. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti o effettuare una procedura negoziata, ciò dovrà risultare da atto convenzionale espresso; in tal caso i lavori saranno eseguiti dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.
12. La disciplina di realizzazione e cessione delle opere al Comune è definita nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo che regolano i rapporti fra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 5**

### **GARANZIE**

1. A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, la convenzione o l'atto d'obbligo sono corredati da apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) per un importo pari al "valore lordo" delle opere, maggiorato del 15%.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo" sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche tutte per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno concordato con gli uffici comunali competenti e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate in un quadro tecnico economico che costituirà specifico elaborato del PUA. La maggiorazione del 15% è commisurata e in relazione alle obbligazioni di cui al comma 4.
3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 1. Dal momento del rilascio del permesso

di costruire, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

4. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

6. Sarà possibile lo svincolo parziale della fideiussione relativamente alla esecuzione di stralci funzionali delle opere debitamente collaudate ed approvate dal RUPOU. Lo svincolo parziale non sarà possibile se non verrà realizzato, almeno, il 50% delle opere previste in progetto.

## **ART. 6**

### **CONVENZIONE URBANISTICA**

1. L'impegno ad eseguire per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una convenzione urbanistica, da redigersi a cura del soggetto attuatore in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.
2. L'approvazione del PUA dovrà essere preceduta dall'approvazione da parte del RUPOU del progetto definitivo, debitamente verificato e validato, corredato dal parere della conferenza dei servizi, convocata dal RUPOU ai sensi della L.241/90, nella quale sono stati invitati tutti gli Enti preposti ad esprimere un parere sul progetto delle Opere di Urbanizzazione .
3. Il progetto esecutivo verrà redatto a fini del rilascio del permesso a costruire e dovrà essere perfettamente coerente con il progetto definitivo approvato in sede di conferenza dei servizi.
4. La convenzione dovrà essere registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore e stipulata attraverso atto notarile.
5. Ad avvenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione del PUA, il servizio comunale competente comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PUA, al fine della stipula della Convenzione.
6. I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione sono tenuti a stipulare con il Comune la convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
7. Decorso il termine di cui sopra, in assenza della stipula della convenzione urbanistica i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:
8. 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;
9. sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì
10. all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.
11. Il soggetto attuatore deputato a svolgere le procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere un referente unico.

12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune, ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto attuatore dal momento della sua registrazione al Protocollo Generale comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.

## **ART. 7**

### **CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica degli adempimenti disciplinati in base al Codice dei Contratti, ed in ogni caso:

- alla stipula della convenzione o all'accettazione da parte del Comune dell'atto unilaterale d'obbligo;
- alla prestazione della garanzia fideiussoria, come da art. 5 del presente Regolamento;
- al perfezionamento della verifica e validazione del progetto da parte del Responsabile di Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (RUPOU) di cui all'articolo 8.

## **ART. 8**

### **RESPONSABILI COMUNALI**

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

Il Dirigente del Settore Urbanistica individua allo scopo il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).

2. Il RPU è il responsabile del procedimento per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Il RPU svolge le seguenti attività:

- riceve la proposta di attuazione completa di tutta la documentazione tecnica e cartografica;
- valuta la proposta di intervento in conformità al PRG vigente ed acquisisce i pareri dei Settori competenti; verifica la previsione rispetto al Quadro Conoscitivo del PRG vigente e ai Piani sovraordinati;
- predispone l'Istruttoria Tecnica e la documentazione amministrativa necessaria per la Delibera di Giunta Comunale di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA); cura tutte le fasi tecniche ed amministrative necessarie all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- aggiorna la cartografia digitale del PRG con le elaborazioni del planovolumetrico;
- acquisisce la validazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo dal RUPOU, svolge l'attività istruttoria e propone il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

- provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010).

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

4. Il RUPOU valida il progetto esecutivo e sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- convoca le conferenze dei servizi ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri per l'approvazione del progetto definitivo ed è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei Contratti (validazione);
- coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti sulle opere pubbliche, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi.
- si avvale del Settore Gare per quanto di competenza dello stesso, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo sulle procedure di affidamento.
- tiene i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;
- ha il compito della vigilanza sui lavori, della scelta del collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, rilascia il nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
- 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 RUPOU.

5. Lo svincolo delle fideiussioni prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi realizzativi sono assunti dal Settore Urbanistica, previo nulla osta del RUPOU.

6. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente Regolamento sono proprie del Settore Patrimonio.

#### **Art. 9 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE**

In sede di rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati, è quindi dovuta la corresponsione al Comune di Chieti dell'intero importo del contributo (possibilità di rateizzazione\*) sul costo di costruzione nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria dell'articolo 16 del DPR 380/01 oltre che degli articoli 119, 120 e 121 della LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed ai provvedimenti applicativi comunali. Gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere scomputati solamente per la realizzazione di opere secondaria.

#### **Art. 10 – IMPEGNO ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO DA PARTE DEI PRIVATI**

Per i comparti e le zone di espansione nei quali è prevista tra le opere di urbanizzazione primaria la realizzazione del verde pubblico di estensione inferiore ai 1800 mq è posto a carico del soggetto

privato l'impegno a titolo gratuito, per se stessi o per gli aventi titolo, ad effettuare per 20 anni la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico ricomprese nel PUA e la loro custodia. Per manutenzione ordinaria si intendono le operazioni di sfalcio, irrigazione, pulizia, scerbatura, concimazione, rimpiazzi a essenze, potatura etc. ed ogni altra cura tesa al mantenimento delle condizioni di regolare fruizione delle aree verdi. Per manutenzione straordinaria si intende la sostituzione delle essenze arboree ed arbustive nonché la cura e riparazione di arredi, recinzioni e di tutte le attrezzature tecniche che verranno realizzate connesse alla gestione del verde, con modalità di utilizzo da parte del pubblico di tali aree almeno dalle ore 09.00 alle 13.00 e dalle ore 15.00 a 30 minuti dopo il tramonto, anche nei giorni festivi.

I soggetti privati dovranno inoltre impegnarsi a riportare, a carico di terzi acquirenti e/o concessionari o utilizzatori, i suddetti impegni anche sugli atti inerenti il trasferimento a terzi dei beni immobili ricompresi nell'intervento edilizio in oggetto. Per il verde pubblico di estensione superiore a 1800 mq., invece, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Comune dopo 2 anni dal collaudo provvisorio, a garanzia dell'avvenuto attecchimento delle alberature.

Le opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi pubblici ed il verde pubblico, essendo dotazioni infrastrutturali dei comparti e delle zone di espansione, costituiscono dotazioni a diretto servizio dell'insediamento, mentre le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle che rispondono ad esigenze urbane di livello territoriale, quali, tra l'altro, i parcheggi pubblici di PRG come specificatamente individuati nella cartografia del Piano Regolatore, nonché il verde attrezzato di superficie superiore a 1800 mq.

#### **Art. 11 – INCENTIVI PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Oltre a quanto già normato dal Capo II Art.7 delle NTA del PRG "*Disposizioni normative in caso di applicazione della L.R. 22/2002 in tema di bioedilizia e di risparmio energetico*" il Comune favorisce il risparmio dei consumi energetici, idrici e l'applicazione delle tecniche della bioarchitettura riconoscendo il valore di utilità sociale di tali azioni.

Con successivo provvedimento sarà elaborato un apposito *Disciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità degli edifici e le relative linee guida per il suo utilizzo*, che incentivi l'applicazione dei contenuti del presente titolo e regolì, nelle more delle normative regionali in materia, la certificazione energetica degli edifici nonché i relativi incentivi, definendo:

- campo di applicazione,
- modalità di presentazione delle domande
- verifiche del progetto e della costruzione
- i requisiti prestazionali in rapporto a:
  - a) ubicazione, esposizione,
  - b) efficienza energetica,
  - c) confort estivo – invernale,
  - d) risparmio idrico,
  - e) recupero delle acque meteoriche,
  - f) utilizzo di materiali bioecologici,
  - g) utilizzo di pannelli fotovoltaici,
  - h) utilizzo del solare termico,
  - i) realizzazione di coperture e terrazzi verdi

Gli incentivi saranno graduati in rapporto all'adesione ad uno o più criteri di risparmio energetico e qualità edilizia sopra indicati, sia in termini di aumento di volumetria che di eventuale riduzione del costo di costruzione.

**Art. 12 – MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DELLO STANDARD URBANISTICO**

Secondo quanto sancito dalle NTA del PRG è consentita, nelle quantità definite dalla *Disciplina Specifica* per ciascuna *Area omogenea* di PRG, la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico.

La stima dei valori di mercato delle aree oggetto di monetizzazione viene effettuata dal V Settore LL.PP. Le somme corrisposte vanno versate da parte del Soggetto Proponente prima della stipula della Convenzione.

**Art. 13 – INCENTIVI AI SENSI DELL'ART. 92 D.LGS 163/2006**

Al Dirigente del settore LL.PP. ed al Dirigente del settore Urbanistica, nonché al RPU ed al RUPOU ed ai loro collaboratori spettano gli incentivi previsti dall'Art. 92 del D.Lgs. 163/06, come regolamentato dall'Art.20 del Contratto Collettivo Decentrato Integrativo 1998/2001 stipulato in data 18/10/2001 e come modificato dal Regolamento degli Uffici e dei servizi approvato con Delibera di G.C. n° 819 del 23/12/2011 e successive modificazioni con Delibera di G.C. n° 982 del 11/04/2012, in quanto trattasi dell'approvazione di un PUA e nella progettazione ed esecuzione di un Opera pubblica. Gli incentivi dovranno essere versati dal soggetto proponente contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica. Il Dirigente del Settore LL.PP. ed il Dirigente del Settore Urbanistica, ognuno per le proprie competenze, entro i successivi 30 giorni provvederanno ad emettere proprio atto per la liquidazione degli incentivi fino alla concorrenza del 50% dell'importo; il rimanente 50% verrà liquidato dopo 30 giorni dalla redazione del collaudo provvisorio.

**ART. 14****PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dall'allegato XXI al Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

2. Il progetto esecutivo è redatto in conformità:

- alle disposizioni normative delle NTA del PRG vigente e del Regolamento Edilizio;
- ai capitoli speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
- alle prescrizioni che saranno indicate dal RUPOU in sede di validazione del progetto di che trattasi alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste dagli artt. 33, 34, 35 dell'allegato XXI al Codice dei Contratti.

4. Nel caso in cui il rilascio del permesso di costruire sia obbligatoriamente preceduto dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica, i soggetti attuatori che assumono a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono presentare, ai fini della stipula, gli elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici per il progetto definitivo, come definito dall'allegato XXI al Codice dei Contratti, validati dal ROU, accompagnati da computo metrico estimativo e relazione tecnica; calcolo del contributo di costruzione per la voce afferente gli oneri di urbanizzazione, rapportato alla Su complessiva, nella misura massima prevista.

5. E' ammessa, ai fini dell'approvazione del PUA, la progettazione a livello preliminare, come definito dall'allegato XXI al Codice dei Contratti, quando la complessità delle opere, o la necessità di acquisire pareri o nulla osta da parte di altri enti, lo renda necessario. In tal caso il progetto deve

essere corredato da una dettagliata relazione idonea a definire le caratteristiche tecniche e quantitative dei materiali e delle opere da realizzare e nella convenzione attuativa deve essere previsto l'impegno del contraente a realizzare il successivo progetto definitivo assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare.

6. Al momento della approvazione del PUA e relativo schema di convenzione urbanistica dovranno essere espressamente individuati i criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio (es.: lotti attuativi funzionalmente autonomi; opere di urbanizzazione primaria a carico di un solo soggetto attuatore, eccetera).

7. Il computo metrico estimativo deve essere predisposto mediante l'applicazione del prezzario normalmente in uso presso il Comune di Chieti.

8. Al fine di determinare l'importo complessivo scomputabile, l'importo dei lavori è calcolato al netto di spese tecniche ed IVA. Le spese di progettazione e del procedimento di gara sono a totale carico della stazione appaltante e quindi non sono scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

9. In tutti i casi in cui il piano urbanistico attuativo costituisca anche titolo edilizio sarà richiesto il progetto esecutivo già al momento della sottoscrizione degli accordi attuativi.

#### **ART. 15**

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

1. Il soggetto attuatore/consorzio di attuatori, in qualità di futura stazione appaltante individua, al momento della presentazione dell'istanza di rilascio di permesso di costruire delle opere a scomputo, il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).

2. Il RUP della stazione appaltante è tenuto:

a) a comunicare al RUPOU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;

b) a richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;

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

d) a trasmettere al RUPOU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

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. 16**

##### **AFFIDAMENTO DEI LAVORI**

1. Il privato titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art.40 del Codice dei Contratti, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo

ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente.

2. La documentazione tecnica necessaria per procedere a qualunque tipologia di gara è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Disegni.

Nell'ambito di tali elaborati devono essere fornite e dettagliate tutte le informazioni tecniche relative ai lavori da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 93 comma 2 del Codice dei Contratti.

3. L'importo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare la disciplina applicabile, è costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria.

4. L'affidamento può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara di evidenza pubblica a cura del privato.

5. Qualunque sia la procedura utilizzata, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere.

6. Con l'Art. 45 del D.L. 201/2011, convertito in Legge n° 214 del 22/12/2011 (Decreto Monti) è stata reintrodotta la possibilità per il titolare del permesso di costruire di eseguire direttamente le OO.UU., ma solamente quelle primarie e sotto soglia comunitaria. Pertanto è consentita anche nei casi sopra citati l'esecuzione diretta delle OO.UU.

7. L'allegato A) al presente Regolamento disciplina le modalità operative in coerenza con il vigente Codice dei Contratti e Regolamento attuativo.

Così come indicato nella deliberazione della Corte dei Conti-Sezione Rg di controllo per la Lombardia n. 64/2012/PAR del 14/03/2012, per le convenzioni urbanistiche sottoscritte precedentemente alla data di entrata in vigore del D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011 (06.12.2011), il titolare della convenzione può richiedere al Comune, previo adeguamento dei contenuti della stessa al Regolamento Comunale, di procedere a nuova stipula ed in tal caso non trovando applicazione il D.L. 163 del 12.04.2006, le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia possono essere eseguite direttamente dal titolare del permesso a costruire.

## **ART. 17**

### **MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto esecutivo validato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.

2. La costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità.

3. La costruzione delle dette opere può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali precedentemente individuati, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. In tal caso la costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel lotto medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. I tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti da un crono programma autorizzato dal Comune. La convenzione può consentire di accettare il deposito del certificato di agibilità dei fabbricati conclusi a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza.

4. Nel caso di programmi urbanistici complessi possono essere individuati autonomi blocchi attuativi di intervento e le relative dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare a cura e spese di

singoli soggetti attuatori o consorzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in relazione alla programmazione operativa comunale.

5. Il termine entro cui le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate è quello indicato nell'apposita convenzione. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate.

#### **ART. 18**

#### **COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati – con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto/i attuatore/i si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU (Settore Urbanistica) ed al RUPOU (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.
4. La vigilanza in corso dell'opera compete al RUPOU (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 RUPOU.
5. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore LL.PP del Comune e al RUPOU per le necessarie verifiche.
6. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, RUPOU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice. Il RUPOU è garante in questa sede sugli aspetti della futura presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune dopo il collaudo, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.
7. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso dicostruire (v. art. 109 p.2 RUE) e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale. Il settore Lavori Pubblici nomina il collaudatore entro 45 giorni dalla richiesta.
8. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo validato dal RUPOU ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal RUPOU stesso.
9. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio). Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al RUPOU e al RPU. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dal Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti.
10. Con esplicito impegno in sede di convenzione urbanistica/atto d'obbligo il soggetto attuatore dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore il collaudatore dichiara la

“non collaudabilità” di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del Comune e a carico del soggetto attuatore, della disciplina sanzionatoria di cui all’art. 19 che segue.

11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 6 che precede (fine lavori in contraddittorio) il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati “as built” che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del nuovo regolamento, sia su base informatica sia cartacea.

12. Il certificato di collaudo provvisorio è approvato con determina dirigenziale dal Settore Lavori Pubblici entro 45 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del RUPOU.

13. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (p. 6 che precede) e sino all’approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l’obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del ROU, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui all’art. 19 che segue.

14. L’approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all’uso pubblico di tutte le opere realizzate. Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, che approva il certificato con propria determina, previo nulla osta del ROU, ne invia comunicazione al RPU ed ai settori/uffici comunali competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l’attivazione dei servizi sulle aree comunali.

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 solo per i progetti pubblici.

18. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l’obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale.

19. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale.

20. Sono fatte salve le disposizioni di cui al Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.

21. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

22. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Chieti con rogito notarile entro 6 mesi dall’approvazione del certificato di collaudo provvisorio. A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d’uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc). Le spese dei

frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

23. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

## **ART. 19**

### **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 .
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con laconvenzione, 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:
  - mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
  - non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal RUPOU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
  - inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.
7. Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c) del punto 6 che precede il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.

## **ART. 20**

### **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. 21**  
**ENTRATA IN VIGORE**

469

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

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

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

- nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
- gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali.
- Ai sensi dell'Art. 45 del D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011 è stata reintrodotta la possibilità per il titolare del permesso a costruire di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione ma solamente quelle primarie e sotto soglia comunitaria.

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

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

- i proponenti devono redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara devono comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
- essi possono utilizzare liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- essi possono altresì ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- il Comune, tramite i suoi funzionari tecnici competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure di cui al presente comma;
- l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali. (in ogni caso, sia per la opzione a) che per la opzione b)

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.

### **C) Pubblicizzazione delle procedure e criteri di aggiudicazione**

Nelle procedure aperte e ristrette il titolare del permesso di costruire rende nota l'attivazione della procedura di aggiudicazione con un bando di gara. Nel rispetto dell'evidenza pubblica, il bando deve essere pubblicizzato come segue (art. 66 del D.Lgs. 163/06 e ss.mm.):

- sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea;
- sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- su quattro quotidiani, di cui due a diffusione nazionale e due a diffusione locale;
- sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale di Chieti.

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

- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax, nonché indirizzo elettronico dell'amministrazione aggiudicatrice;
- procedura di aggiudicazione prescelta;
- forma dell'appalto;
- luogo di esecuzione/realizzazione dei lavori, natura ed entità dei lavori da effettuare e caratteristiche generali dell'opera. Se l'opera o l'appalto sono suddivisi in lotti, ordine di grandezza dei diversi lotti; numero(i) di riferimento alla nomenclatura;
- riferimenti alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative in questione;
- se l'appalto è suddiviso in lotti, indicazione della possibilità per gli operatori economici di presentare offerte per uno, per più e/o per l'insieme dei lotti;
- termine ultimo per la realizzazione dei lavori;
- ammissione o divieto di varianti;
- nome, indirizzo, numero di telefono e di fax nonché indirizzo elettronico del servizi presso il quale si possono richiedere il capitolato d'oneri e i documenti complementari;
- termine ultimo per la ricezione delle offerte (procedure aperte);
- termine ultimo per la ricezione delle domande di partecipazione (procedure ristrette).
- indirizzo cui devono essere trasmesse.
- lingua o lingue in cui devono essere redatte.
- data, ora e luogo di apertura delle offerte.
- cauzione e garanzie richieste.
- modalità essenziali di finanziamento e di pagamento;
- periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta (procedure aperte);
- criteri di cui all'articolo 83 che verranno utilizzati per l'aggiudicazione dell'appalto: «prezzo più basso» o «offerta economicamente più vantaggiosa». I criteri di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa e la loro ponderazione vanno menzionati qualora non figurino nel capitolato d'oneri;
- data di spedizione del bando di gara.

L'aggiudicazione degli appalti è effettuata con uno dei seguenti criteri:

- prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;
- prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, determinato mediante offerta a prezzi unitari;

- offerta economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione gli elementi di valutazione individuati in considerazione diversi criteri in diretta connessione con l'oggetto dell'appalto, quali la qualità, il prezzo, il pregio tecnico, le caratteristiche estetiche e funzionali, le caratteristiche ambientali, il costo d'utilizzazione, l'economicità, l'assistenza tecnica, il termine di esecuzione ed ulteriori elementi individuati in base al tipo di lavoro da realizzare. Il bando di gara indica la ponderazione relativa attribuita a ciascuno dei criteri scelti per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa. La valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice.

#### **D) Svolgimento della procedura negoziata**

Con apposita lettera, viene richiesta la presentazione dell'offerta ad almeno cinque operatori economici in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa (SOA per opere di importo superiore a 150.000 euro, qualificazione mediante valutazione del fatturato per importo inferiore); tale lettera dovrà precisare il giorno e l'ora sia di presentazione delle offerte, sia di apertura delle stesse.

Delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.



469

**COMUNE DI CHIETI**  
**V SETTORE – LAVORI PUBBLICI**  
**VI SETTORE - PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

**Schema di Convenzione Urbanistica**

**Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica**  
Avv. Umberto Di Primio

**L'Assessore ai Lavori Pubblici**  
Dott. Mario Colantonio

**Il Dirigente del V Settore**

Ing. Paolo INTORBIDA

**IV Servizio Amministrativo LL.PP.**

Dott.ssa Alessia DI IORIO

**Il Dirigente del VI Settore**

Arch. Enzo PAOLINI

**I Servizio Pianificazione Territoriale**

Arch. Lucia MORRETTI

## COMUNE DI CHIETI

Allegato alla DCC ..... del .....

**Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

**PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI CONNESSI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI CUI ALL'INTERVENTO PREVISTO NELL'AREA (MACROZONA ...) AI SENSI DEL CAPO II ART. 1 DEL PRG VIGENTE.**

L'anno ..... e questo giorno ..... del mese di ..... in ..... e nella sede del Comune di Chieti alla Piazza Vittorio Emanuele 1.

Avanti a me Dott. .... Notaio in ..... iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, senza l'assistenza di testimoni, cui le parti comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziano

Sono personalmente presenti:

- Il Sig.....; proprietario delle particelle foglio n.....particella n° .....che d'ora in poi sarà denominata "Soggetto attuatore" e/o "stazione appaltante"

e

- il Dott....., Dirigente del VI Settore Programmazione e Valorizzazione del Territorio del Comune di Chieti, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del "COMUNE DI CHIETI", con sede in Piazza Vittorio Emanuele, n° 1 Codice Fiscale 00098000698, a quanto appresso abilitato ai sensi degli Articoli 42 e 89 dello statuto comunale in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3, lettera c del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267; i suddetti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO**

- 1) che il Piano Regolatore Generale (Tintori) del Comune di Chieti è stato adottato con D.C.C. 1656 del 20/02/1970, approvato con D.C.R. 147/9 del 20/06/1973 ed è entrato in vigore il 03/01/1974;
- 2) che la "Variante Generale al PRG – Piano dei Servizi" è stata adottata con D.C.C. 305 del 10/11/2006, controdedotta con D.C.C. 520 del 3/4/2008 ed approvata con D.C.C. 586 del 14/04/2008;
- 3) che la "Variante di Perfezionamento al PRG – Piano dei Servizi" è stata adottata con D.C.C. 730 del 29/5/2009, controdedotta con D.C.C. 888 del 27/2/2010 ed approvata con D.C.C. 61 del 23/08/2010;
- 4) che il PUA è stato approvato con D.C.C. e/o D.G.C. ....;
- 5) che il sopra citato PUA prevede mc. ....residenziali su un'area di mq. ....di cui mq.....per verde pubblico, mq..... per parcheggi pubblici e mq.

- .....area per edificazione privata, il tutto come meglio evidenziato nella tav. \_\_\_\_\_ nella quale sono riportate le aree da cedere all'A.C;
- 6) che per la realizzazione degli spazi pubblici è stato preventivato un costo nel computo metrico estimativo del Progetto Definitivo allegato al PUA di importo pari ad € ..... (Euro.....) al netto di IVA e spese di progettazione;
- 7) che il **Progetto definitivo** delle Opere di Urbanizzazione, è stato approvato con Determina Dirigenziale LLPP. N°..... del....., con il parere favorevole della Conferenza dei Servizi convocata, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., dall'Ing....., in qualità di RUPOU;
- 8) che dal parere formulato dal Servizio Patrimonio si ricava un valore delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale pari ad €.....
- 9) che l'importo desunto dal computo metrico del progetto esecutivo sarà posto come importo a base d'asta per l'applicazione della procedura prevista dal Regolamento per l'esecuzione delle opere a scomputo;
- 10) che l'area oggetto del PUA risulta di completa ed esclusiva disponibilità del citato Soggetto proponente;
- 11) che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque dei sopra descritti spazi pubblici sarà presentato il relativo progetto esecutivo da parte del Soggetto proponente;
- 12) che il Soggetto proponente è disposto ad assumersi nei confronti del Comune di Chieti, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi previsti negli spazi pubblici, così come saranno meglio definiti nel progetto specifico più sopra richiamato, prestando allo scopo anche idonea garanzia fideiussoria;
- 13) che il Soggetto proponente è disposto inoltre ad assumersi l'obbligo della cessione di tutte le aree pubbliche e, per quelle sulle quali non insistono direttamente opere pubbliche, prestando anche idonea e separata garanzia fideiussoria.

## TUTTO CIÒ PREMESSO

### Art.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La narrativa che precede, nonché gli allegati alla presente convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

### Art. 2 - OBBLIGHI GENERALI

Il Soggetto proponente, come sopra rappresentato e suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Chieti, l'obbligo di dare attuazione al PUA di cui all'insediamento....., consistente:

- a) nella edificazione, previo rilascio di permesso di costruire, dei fabbricati previsti nel perimetro del PUA, secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia;
- b) nell'assunzione dell'onere per la realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese e comunque nei limiti di quanto consentito dall'art. 57, comma 6 e dall'art. 55 comma 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006, delle **opere di urbanizzazione primaria** previste all'interno del PUA come delimitate nelle Tavole .....del citato piano attuativo, secondo il progetto, di cui alla pratica edilizia n....., redatto da Tecnico abilitato, conformemente al parere favorevole dei Settori comunali interessati oltreché degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze (ACA, ENEL, etc.).

Il Soggetto proponente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Chieti, in ottemperanza a quanto descritto dall'art.28 della Legge 1150/42, l'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della lottizzazione, così come individuate dalla Tav.....del PUA e direttamente interessate da strade, parcheggi, verde pubblico e urbanizzazioni secondarie, così specificate:

- 1) aree destinate a verde pubblico, pari a mq.....;
- 2) area destinata a parcheggi pubblici, pari a mq.....;
- 3) aree destinate a viabilità, pari a mq.....;
- 4) aree destinate a urbanizzazioni secondarie pari a mq.....;

si precisa che la somma delle superfici destinate a verde e parcheggi pubblici è pari alla dotazione minima prevista dal P.R.G., per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio; in caso contrario l'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente.

### **Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il regime dei contributi concessori è quello derivante dall'applicazione dell'articolo 16 del DPR 380/01 oltre che degli articoli 119, 120 e 121 della LRT 1/2005 e successive modificazioni e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

### **Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria del PUA saranno a totale carico del Soggetto proponente, a norma dell'articolo 16 del DPR 380/01 oltre che degli articoli 119, 120 e 121 della LRT 1/2005, con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € .....(Euro .....) al netto di IVA e di spese di progettazione come desunto dal computo metrico allegato alla pratica edilizia .....

Il Soggetto proponente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni del PUA secondo il progetto redatto da Tecnico abilitato, dell'importo risultante dal computo metrico estimativo di cui alla pratica edilizia .....

Qualora le Opere di Urbanizzazione da realizzare comportino una spesa maggiore, rispetto a quella del computo metrico approvato, esse saranno ad esclusivo carico del Soggetto Proponente in quanto quest'ultima deve provvedere alla completa urbanizzazione primaria dell'area oggetto del PUA.

### **Art. 5 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE**

**In sede di rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati, è quindi dovuta la corresponsione al Comune di Chieti dell'intero importo del contributo (possibilità di rateizzazione\*) sul costo di costruzione nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria dell'articolo 16 del DPR 380/01 oltre che degli articoli 119, 120 e 121 della LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed ai provvedimenti applicativi comunali.**

### **Art. 6 - IMPEGNO (20 ANNI) ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO DA PARTE DEI PRIVATI**

Per i comparti e le zone di espansione nei quali è prevista tra le opere di urbanizzazione primaria la realizzazione del verde pubblico di estensione inferiore ai 1800 mq è posto a carico del soggetto privato l'impegno a titolo gratuito, per se stessi o per gli aventi titolo, ad effettuare per 20 anni la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico ricomprese nel PUA e la loro custodia. Per manutenzione ordinaria si intendono le operazioni di sfalcio, irrigazione, pulizia, scerbatura, concimazione, rimpiazzi a essenze, potatura etc. ed ogni altra cura tesa al mantenimento delle condizioni di regolare fruizione delle aree verdi. Per manutenzione straordinaria si intende la sostituzione delle essenze arboree ed arbustive nonché la cura e riparazione di arredi, recinzioni e di tutte le attrezzature tecniche che verranno realizzate connesse alla gestione del verde, con modalità di utilizzo da parte del pubblico di tali aree almeno dalle ore 09.00 alle 13.00 e dalle ore 15.00 a 30 minuti dopo il tramonto, anche nei giorni festivi.

I soggetti privati dovranno inoltre impegnarsi a riportare, a carico di terzi acquirenti e/o concessionari o utilizzatori, i suddetti impegni anche sugli atti inerenti il trasferimento a terzi dei beni immobili ricompresi nell'intervento edilizio in oggetto. Per il verde pubblico di estensione superiore a 1800 mq., invece, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Comune dopo 2 anni dal collaudo provvisorio, a garanzia dell'avvenuto attecchimento delle alberature.

Le opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi pubblici ed il verde pubblico, essendo dotazioni infrastrutturali dei comparti e delle zone di espansione, costituiscono dotazioni a diretto servizio dell'insediamento, mentre le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle che rispondono ad esigenze urbane di livello territoriale, quali, tra l'altro, i parcheggi pubblici di PRG come specificatamente individuati nella cartografia del Piano Regolatore, nonché il verde attrezzato di superficie superiore a 1800 mq.

#### **Art. 7 - INCENTIVI PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Oltre a quanto già normato dal Capo II Art.7 delle NTA del PRG "*Disposizioni normative in caso di applicazione della L.R. 22/2002 in tema di bioedilizia e di risparmio energetico*" il Comune favorisce il risparmio dei consumi energetici, idrici e l'applicazione delle tecniche della bioarchitettura riconoscendo il valore di utilità sociale di tali azioni.

Con successivo provvedimento sarà elaborato un apposito *Disciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità degli edifici e le relative linee guida per il suo utilizzo*, che incentivi l'applicazione dei contenuti del presente titolo e regoli, nelle more delle normative regionali in materia, la certificazione energetica degli edifici nonché i relativi incentivi, definendo:

- campo di applicazione,
- modalità di presentazione delle domande
- verifiche del progetto e della costruzione
- i requisiti prestazionali in rapporto a:
  - a) ubicazione, esposizione,
  - b) efficienza energetica,
  - c) confort estivo - invernale,
  - d) risparmio idrico,
  - e) recupero delle acque meteoriche,
  - f) utilizzo di materiali bioecologici,
  - g) utilizzo di pannelli fotovoltaici,
  - h) utilizzo del solare termico,
  - i) realizzazione di coperture e terrazzi verdi

Gli incentivi saranno graduati in rapporto all'adesione ad uno o più criteri di risparmio energetico e qualità edilizia sopra indicati, sia in termini di aumento di volumetria che di eventuale riduzione del costo di costruzione.

#### **Art. 8 - MONETIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DELLO STANDARD URBANISTICO**

Secondo quanto sancito dalle NTA del PRG è consentita, nelle quantità definita dalla *Disciplina Specifica* per ciascuna *Area omogenea* di PRG, la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico.

La stima dei valori di mercato delle aree oggetto di monetizzazione viene effettuata dal V Settore LL.PP. Le somme corrisposte vanno versate da parte del Soggetto Proponente prima della stipula della Convenzione.

**Art. 9 – INCENTIVI AI SENSI DELL'ART. 92 D.LGS 163/2006**

Al Dirigente del settore LL.PP. ed al Dirigente del settore Urbanistica, nonchè al RPU ed al RUPOU ed ai loro collaboratori spettano gli incentivi previsti dall'Art. 92 del D.Lgs. 163/06, come regolamentato dall'Art.20 del Contratto Collettivo Decentrato Integrativo 1998/2001 stipulato in data 18/10/2001 e come modificato dal Regolamento degli Uffici e dei servizi approvato con Delibera di G.C. n° 819 del 23/12/2011 e successive modificazioni con Delibera di G.C. n° 382 del 11/04/2012, in quanto trattasi dell'approvazione di un PUA e nella progettazione ed esecuzione di un Opera pubblica Gli incentivi dovranno essere versati dal soggetto proponente contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica. Il Dirigente del Settore LL.PP. ed il Dirigente del Settore Urbanistica, ognuno per le proprie competenze, entro i successivi 30 giorni provvederanno ad emettere proprio atto per la liquidazione degli incentivi fino alla concorrenza del 50% dell'importo; il rimanente 50% verrà liquidato dopo 30 giorni dalla redazione del collaudo provvisorio.

**Art. 10 - OBBLIGO DEL RISPETTO DEL RUOLO DI STAZIONE APPALTANTE**

Il soggetto privato titolare del permesso di costruire assume il ruolo di stazione appaltante dei lavori di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 co.1 lett. g) e 3 commi 31 e 33 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

La gara per l'**affidamento in appalto dei lavori** sarà esperita dal privato titolare del permesso di costruire, nel rispetto delle norme del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., disciplinanti le procedure concorsuali, **sulla base di un progetto esecutivo validato dal RUPOU**.

Per lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, il Soggetto proponente dovrà procedere alla scelta del contraente mediante **procedura negoziata** ai sensi del combinato disposto degli artt. 122, co. 8, e 57, co. 6, e del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

**Con l'Art. 45 del D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011 è stata reintrodotta la possibilità per il titolare del permesso a costruire di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione ma solamente quelle primarie e sotto soglia comunitaria**

Per lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, il Soggetto proponente dovrà procedere alla scelta del contraente mediante **procedura di evidenza pubblica** (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 co. 1 lett. g) primo periodo, e 55 commi 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

In entrambi i casi, le imprese che concorrono alla procedura di gara devono essere qualificate ai sensi dell'art. 40 D.Lgs 163/2006 e s.m.i.

Tutti gli oneri tecnici, procedurali, amministrativi ed economici conseguenti all'osservanza della vigente disciplina in materia di LL.PP. relativamente alla redazione del **progetto esecutivo**, alla predisposizione del bando di gara, all'espletamento della medesima ed al collaudo dei lavori, sono a carico esclusivo del Soggetto proponente.

All'Amministrazione Comunale non sarà imputabile alcun onere diretto o indiretto derivante da inadempienze o ritardi da parte della stazione appaltante nell'applicazione e nel rispetto della suddetta normativa.

Prima dell'indizione della procedura di gara, al fine di garantire il rispetto e la legittimità delle fasi relative all'affidamento e al collaudo, il Soggetto proponente si obbliga a nominare un responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e degli artt. 7 ed 8 del D.P.R. 554/99, da individuare fra professionisti in possesso di titolo adeguato alla natura dell'intervento da realizzare e dotati di competenza specifica in materia di appalti di OO.PP.

E' preclusa la partecipazione alla procedura di affidamento dei lavori all'impresa titolare del permesso di costruire che assume il ruolo di stazione appaltante, anche se operatore economico

adeguatamente qualificato, non potendo svolgere nella medesima procedura i ruoli tra loro contrapposti di stazione appaltante e di soggetto concorrente.

Il progetto da porre a base di gara dovrà inoltre essere corredato delle dichiarazioni del progettista ai sensi dell'art. 21, co. 1, del D.P.R. 24/07/1966 n° 503, attestanti rispettivamente:

1. la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, l'eventuale possesso dei pareri e nulla osta o atti di assenso ai sensi della normativa vigente, la conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche;
2. la conformità del progetto alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici.

Per le convenzioni urbanistiche sottoscritte successivamente alla data di entrata in vigore del D.L. 214/2011 (06.12.2011), il titolare della convenzione può richiedere al Comune, previo adeguamento dei contenuti della stessa al Regolamento Comunale, di procedere a nuova stipula ed in tal caso non trovando applicazione il D.L. 163 del 12.04.2006, le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia possono essere eseguite direttamente.

#### **Art. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla pratica edilizia sopra citata, dell'importo complessivo di Euro .....(Euro .....), al netto di IVA e delle spese tecniche, dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire e dell'affidamento alla ditta aggiudicataria. Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la Direzione dei Lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza e a carico del Soggetto proponente o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in c.d.o. a spese della parte proponente o aventi causa;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al RPU (VI Settore-I Servizio Pianificazione Territoriale) ed al RUPOU (V Settore Lavori Pubblici) a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ai fini della esecuzione dei controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale e a spese della parte richiedente; la predetta comunicazione dovrà essere trasmessa al Comune precedentemente a quelle di inizio lavori dei fabbricati ricadenti nel PUA;
- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio;
- le opere di urbanizzazione sopra indicate, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di un anno dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 dall'inizio dei lavori e comunque contestualmente alla costruzione dei singoli edifici, in modo che non si possano avere edifici privi delle opere e servizi necessari alla loro abitabilità e accessibilità;
- potrà essere concessa una proroga qualora ne ricorrano le condizioni di legge;
- per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, il Soggetto proponente sarà assoggettato ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 17 per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno al Soggetto proponente inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli

edifici ricadenti nella lottizzazione. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore Programmazione e Valorizzazione del Territorio a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore in corso d'opera

- il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà essere rilasciato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state collaudate, ovvero prese in consegna anticipata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 200 del D.P.R. 554/99, per gli stralci funzionali al servizio degli edifici;
- fino ad avvenuto collaudo finale, gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico della società sottoscritta, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, dopo il collaudo finale, in proprietà del comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico della sottoscritta società la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;
- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal Soggetto proponente all'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

#### **Art. 12 - DIREZIONE DEI LAVORI**

Il Direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

È fatto obbligo per il Direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), al netto del ribasso d'asta conseguito in sede di gara, nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.

Anche per lavori di importo inferiore a 500.000 euro dovrà essere redatto, il certificato di collaudo a meno che il dirigente LLPP decida che il certificato di collaudo può essere sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori, con esclusione del caso in cui quest'ultimo sia anche progettista delle opere.

#### **ART. 13 - COLLAUDO DEI LAVORI**

Il Collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, sarà nominato dall'Amministrazione Comunale, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore LL.PP., prima dell'inizio dei lavori.

Al privato titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della società sottoscritta o aventi causa.

È fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal proponente; è altresì obbligo del Collaudatore la verifica dei tempi di

esecuzione e le tempestive comunicazioni all'Amministrazione Comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali;

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 12/04/2006 n° 163, Regolamento LL.PP. D.P.R. 207/2010, D.M. 19/04/2000 n° 145, ecc.).

La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale mediante verbali di visita in c.d.o. con cadenza minima mensile, debitamente sottoscritti anche dalla Direzione dei lavori.

In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo (art. 200 del Reg.), il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori.

Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione Comunale; sono a carico della Ditta le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

#### **Art. 14 – CESSIONE DI AREE ED OPERE**

Il frazionamento e l'individuazione catastale delle particelle oggetto di cessione gratuita al Comune di Chieti, nonché quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, dovranno essere redatti prima del rilascio del permesso di costruire.

Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici sono cedute in forma gratuita al Comune dopo il del collaudo finale, mediante stipula di apposito atto notarile di cessione delle medesime.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. Il Soggetto proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle stesse, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Sino al collaudo, la rete stradale sarà soggetta a regime delle strade private gravate da diritto di pubblico transito e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico alla società sottoscritta o loro aventi causa.

#### **Art. 15 - MODALITA' COSTRUTTIVE**

Le strade dovranno essere costruite in modo da garantire agibilità e sicurezza del traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione, ove richiesto dai servizi pubblici.

Il Soggetto proponente dovrà provvedere alla installazione degli idranti antincendio, secondo le indicazioni della Settore Lavori Pubblici e del Comando Vigili del Fuoco.

L'impianto di pubblica illuminazione è compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dal Settore Lavori Pubblici e dovrà essere realizzato di concerto con l'ENEL.

La costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato verrà realizzata dall'ENEL di Chieti e la società lottizzante pagherà all'ENEL l'importo degli allacci di corrente elettrica ad uso privato secondo le vigenti norme di legge.

Il Soggetto proponente garantisce al Comune in ogni caso la realizzazione della detta rete di distribuzione e dei servizi elettrici per uso privato, sollevando il comune stesso da responsabilità ed oneri relativi.

Tutte le opere eseguite per detti servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'Ente distributore interessato.

La costruzione delle opere di canalizzazione telefonica dovrà avvenire di concerto con la società di gestione e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico - amministrative dettate dallo stesso Ente. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche la rete per le fibre ottiche, come prescritto dalla vigente normativa nazionale. La costruzione delle opere di canalizzazione per le fibre ottiche dovrà avvenire di concerto con l'Ente o Società titolare del servizio e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico amministrative dettate dallo stesso soggetto.

#### **Art. 16 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI**

Il Soggetto proponente si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzione le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Chieti, a mezzo lettera raccomandata A.R., copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Chieti in data ..... Rep. .... e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data ..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio del permesso a costruire, o la presentazione di atto equivalente, per i fabbricati della lottizzazione, è subordinato al rispetto della presente convenzione e che il certificato di abitabilità non potrà essere prodotto fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita di idoneo accesso, impianti fognari, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione dell'area e dell'edificio, nonché di inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché di inviare al Comune di Chieti, VI Settore a mezzo lettera raccomandata, copia della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

#### **Art. 17 - GARANZIE**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, il Soggetto proponente ha costituito a favore del Comune di Chieti una polizza fideiussoria per l'importo di €..... (Euro ..... ) corrispondente all'importo dei lavori derivante da computo metrico (IVA esclusa) di cui alla pratica edilizia n° , tale importo dovrà essere maggiorato del 15%, con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

Sarà possibile lo svincolo parziale della fideiussione relativamente alla esecuzione di stralci funzionali delle opere debitamente collaudate ed approvate dal RUPOU. Lo svincolo parziale non sarà possibile se non verrà realizzato, almeno, il 50% delle opere previste in progetto. La polizza fideiussoria, sarà completamente estinta al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il trasferimento delle aree destinazione pubblica o verificandosi l'ipotesi di cui all'art.13

Il Soggetto proponente si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo la Società stessa riconosce al Comune di ....., in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Il Soggetto proponente ha inoltre costituito a favore del Comune di Chieti una seconda polizza fideiussoria, con scadenza annuale, per l'importo di €..... (Euro ..... ) corrispondente al valore di esproprio stimato dal competente Settore comunale per le aree pubbliche a garanzia della cessione di dette aree.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fideiubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. La società lottizzante si impegna al mantenimento delle polizze fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **Art. 18 - INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza del Soggetto proponente alle clausole della presente convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.

La mancata costituzione e reintegrazione delle garanzie di cui all'articolo precedente, potrà comportare da parte del Comune la dichiarazione di decadenza della presente convenzione per la parte inattuata, in danno del Soggetto proponente, con perdita per quest'ultima dei diritti derivanti dalla convenzione stessa.

#### **Art. 19 - ACCETTAZIONE E QUALITA' DEI MATERIALI**

Il lottizzante non può, di sua iniziativa, impiegare materiali o componenti di caratteristiche diverse a quelle prescritte nei documenti contrattuali.

Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori (sentito il RUPOU del settore LL.PP.) l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di minor pregio, e sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio, le economie conseguenti alla riduzione del prezzo dovranno essere quantificate in sede contabile.

#### **Art. 20 - CONTENZIOSO**

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise da un collegio arbitrale composto da un presidente nominato da accordo tra Comune e Soggetto proponente e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal Soggetto proponente. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Chieti, su istanza di una delle parti.

#### **Art. 21 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI**

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di Chieti ed a carico della società lottizzante, sui beni indicati al precedente articolo 3 della presente convenzione, così come evidenziati nella Tav. .

Le spese del presente atto, nonché quelle notarili, di registrazione e di trascrizione degli atti di trapasso al Comune di Chieti delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico del Soggetto proponente, il quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Mentre, l'imposta sul valore aggiunto farà carico come per legge sul soggetto destinatario della fatturazione e sarà regolarmente applicata, con le aliquote vigenti, sul valore dei corrispettivi pattuiti nella presente convenzione e dovrà essere pagata in contanti al momento dell'emissione del relativo documento fiscale.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni, nonché gli oneri di picchettazione, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico al Soggetto proponente o suoi aventi causa.

Il Conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

#### **Art. 22 – ACCETTAZIONE CONVENZIONE**

La Società lottizzante dichiara di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex art. 1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui alla presente convenzione.

Repertorio n. ....

Autentica di firme

Previa rinuncia, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, io sottoscritto

Notaio attesto che i Signori:

m) il Dott. \_\_\_\_\_, Dirigente del Settore Programmazione e Valorizzazione del Territorio del Comune di Chieti;

mi) Il sig. ....

delle cui identità personali, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede in mia presenza.

....., li .....

