



CITTÀ DI TERRACINA

Provincia di Latina

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 96	del 11 Dicembre 2018
-------	----------------------

Oggetto :	Proposta di deliberazione N. DCC-133-2018 avente ad oggetto <i>REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.APPROVAZIONE.</i>
------------------	---

Il giorno 11 Dicembre 2018, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 8.30 con avvisi notificati nei modi e nei termini di legge.

L'adunanza è convocata in sessione straordinaria di prima convocazione.

Alle ore 9.46 il Consiglio risulta nella seguente composizione :

COGNOME E NOME	Cifra indiv	Pres	Ass	COGNOME E NOME	Cifra indiv	Pres	Ass
1. Procaccini Nicola - Sindaco		X		14. Di Leo Davide	2.388	X	
2. Sciscione Gianfranco - Presidente		X		15. Alla Stefano	2.114	X	
3. D'Andrea Giuseppe – Vice Pres.		X		16. Casabona Maurizio	2.084	X	
4. Tocci Massimiliano – Cons. anz.	4.626	X		17. Norcia Sara	2.080	X	
5. Marangoni Ilaria	4.561		X	18. Villani Domenico	2.031	X	
6. Basile Augusto Andrea	4.519	X		19. Lauretti Andrea	1.952	X	
7. Giuliani Valentino	4.442		X	20. Speranza Anna Maria	1.951	X	
8. Berti Valentina	3.549	X		21. Avena Vincenzo	1.897	X	
9. Meneghello Sergio	2.710	X		22. Bennato Andrea	1.857	X	
10. Barboni Maurizia	2.704	X		23. Pisa Fulvia	1.005		X
11. Avelli Patrizio	2.697		X	24. Corradini Gianluca		X	
12. Franceschini Marika	2.691		X	25. Di Tommaso Alessandro		X	
13. Carinci Barbara	2.679	X					
Presenti n.		20		Assenti n.		5	

Sono presenti gli assessori: Caringi Luca, Marcuzzi Pierpaolo, Zomparelli Danilo.

Sono assenti gli assessori: Tintari Roberta Ludovica, Cerilli Barbara, Percoco Gianni, Zappone Emanuela.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dr.ssa Grazia Trabucco, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, ex art. 97, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Comunale che, constatato il numero legale dei consiglieri intervenuti dichiara aperta la seduta, che è pubblica.

Il Presidente introduce l'argomento indicato in oggetto, i cui atti sono nella disponibilità del Consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

vista la proposta di deliberazione in oggetto, da considerarsi parte integrante del presente atto;

visti i pareri resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della suddetta proposta, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000;

acquisito, sulla suddetta proposta, il parere delle Commissioni Consiliari I – IV, riunite in seduta congiunta, reso in data 05.12.2018;

uditi gli interventi dell'assessore Marcuzzi e del consigliere Di Tommaso;

visto il vigente statuto comunale;

visto il regolamento del consiglio comunale;

dato atto che il presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la proposta di deliberazione in oggetto, e che l'esito della votazione è il seguente :

presenti n. 20 - votanti n. 20 - favorevoli n. 20 – contrari n. 0 – astenuti n. 0, atteso che è entrato in aula il consigliere Marangoni ed è uscito dall'aula il consigliere D'Andrea;

preso atto dell'esito della votazione nei termini sopra specificati;

ritenuta la propria competenza;

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, parte integrante del presente atto.

Il presente verbale viene così sottoscritto :

Il Presidente (*)

Sciscione Gianfranco

Il Segretario Comunale(*)

dott.ssa Grazia Trabucco

(*) Il presente documento è sottoscritto con firma digitale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 20, comma 1bis, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 – Codice dell'amministrazione digitale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	DCC-133-2018
----	--------------

Oggetto :	REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.APPROVAZIONE.
-----------	--

Il Consiglio comunale

Premesso che:

- il rilascio del permesso di costruire da parte di una amministrazione comunale comporta 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 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm. e ii.);
- la disciplina di riferimento per le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione è contenuta nell'art.16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e ss.mm.ii. "Testo Unico dell'Edilizia" (così come modificato dalla L. 214/2011) e nel D.Lgs. 18/04/2016 n.50 e ss.mm.ii. "Codice dei Contratti Pubblici";
- 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" (Consiglio di Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n.159). Gli oneri di urbanizzazione si riferiscono quindi alle opere indispensabili per urbanizzare l'area interessata all'intervento edilizio, da realizzarsi da parte dell'amministrazione comunale;
- le opere di urbanizzazione a scomputo oneri costituiscono opere pubbliche da realizzare secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune e, una volta realizzate, vanno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune;

- sono opere d'**urbanizzazione primaria** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847):

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

- alle opere d'**urbanizzazione primaria sono equiparati**:

- gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989).

- sono opere d'**urbanizzazione secondaria** (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche):

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Visto nello specifico l'art.16 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm. e ii., che, tra l'altro stabilisce:

"Art.16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)

...

*7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: **strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.** (tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)*

*7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i **cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni**, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma introdotto dall'art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)*

*8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: **asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono 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.***

Considerata la complessità del quadro normativo di riferimento sull'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, nonché alla disciplina delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione a cui si fa riferimento e in particolare:

- il D.Lgs. n. 152 del 2008 che introdusse l'eliminazione della distinzione tra le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, unificandole sotto la medesima disciplina, riconducendole tutte nell'alveo del Codice dei contratti;
- la Determinazione n. 7 del 16 luglio 2009 l'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, oggi ANAC, intervenuta esprimendo il proprio orientamento sulle *"Problematiche applicative delle disposizioni in materia di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*;
- il sopra citato comma 2/bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii. che ammette la possibilità di fare eseguire direttamente dai soggetti attuatori di strumenti urbanistici esecutivi e dai titolari di un permesso di costruire le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'ambito di strumenti attuativi e atti equivalenti, comunque denominati, nonché degli interventi di diretta attuazione dello strumento urbanistico generale;
- la Deliberazione n. 46 del 3 maggio 2012 dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, oggi ANAC, recante *"Quesiti in merito alle modifiche introdotte dall'articolo 45, comma 1 del d.l. n. 201 del 06/12/2011, così come convertito con la Legge 22 dicembre 2011, n. 214, alla disciplina delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*;
- Linee Guida n.1, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 *"Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria"*, approvate dal Consiglio dell'ANAC con delibera n. 973 del 14 settembre 2016 e aggiornate al D.Lgs. 56/2017 con delibera del Consiglio dell'ANAC n.138 del 21 febbraio 2018;

- le Linee Guida n.4, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n.50, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", approvate dal Consiglio dell'ANAC con delibera n.1097 del 26 ottobre 2016 e aggiornate al D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56 con delibera del Consiglio dell'ANAC n.206 del 1 marzo 2018;

- la Delibera del Consiglio dell'ANAC n.437 del 9 maggio 2018 ad oggetto: "Livello di progettazione necessario per l'affidamento di una concessione di lavori";

Considerate inoltre le semplificazioni e le misure in materia edilizia:

- il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 - Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici convertito nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, con cui viene modificato l'art.16 del DPR 380/2001 - *Opere di urbanizzazione a scomputo*: il titolare del permesso di costruire può realizzare direttamente, e quindi senza gara, le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria (in base al Regolamento 2017/2364/UE dal 1° gennaio 2018 la soglia comunitaria per gli appalti pubblici di lavori è pari a € 5.548.000.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, elencate al comma 7 dello stesso art.16 del TUE.

- per il rilancio del settore dell'edilizia introdotte con il c.d. "Sblocca Italia" (art.17, commi 1 e 4, Decreto Legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 novembre 2014, n.164) relative alle possibilità di prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area;

Ritenuto, per quanto sopra, in applicazione dei principi generali dell'attività amministrativa di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, di definire indirizzi, criteri e modalità operative utili agli operatori del settore edilizio, circa:

1. la realizzazione di opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici, per la loro cessione al patrimonio pubblico o per il loro assoggettamento all'uso pubblico.
2. i meccanismi di coordinamento nell'ambito del procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione, dalla fase di progettazione a quella di presa in consegna delle opere.
3. le modalità di attuazione per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Rilevato che, in base alla normativa vigente, le procedure di esecuzione delle opere di urbanizzazione si possono così sinteticamente schematizzare:

- a) le opere di urbanizzazione primaria "sotto soglia" e "funzionali"** al complessivo intervento di trasformazione urbanistica continueranno ad essere realizzate dal privato titolare dell'intervento edilizio (comma 4, art. 36 del D.Lgs.50/2016; comma 2-bis e comma 7, art.16 del DPR 380/2001);
- b) le opere di urbanizzazione primaria "sotto soglia" e "non funzionali"** al complessivo intervento di trasformazione urbanistica saranno affidate attraverso le procedure ad evidenza pubblica previste per i lavori "sotto soglia" (comma 3, art. 36 del D.Lgs.50/2016);
- c) le opere di urbanizzazione secondaria "sotto soglia"** saranno affidate attraverso le procedure ad evidenza pubblica previste per i lavori "sotto soglia" (comma 3, art. 36 del D.Lgs.50/2016);
- d) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria "sopra soglia"** saranno affidate attraverso le procedure ad evidenza pubblica "aperta" o "ristretta" (art.60 e art.61 del D.Lgs.50/2016);
- e) le opere di urbanizzazione "extra oneri" e prive di corrispettivo** se previste in convenzione (inserite in strumenti urbanistici o di programmazione urbanistica), saranno realizzate dal privato titolare dell'intervento edilizio con proprie risorse e, come previsto dall'art.20 D.lgs. n.50/2016 sono sottratte all'applicazione del medesimo Codice Appalti.

Rilevato altresì, che:

- l'allegato schema di "Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione", redatto dal Unità di Progetto "Sportello Unico: Riassetto e Governance del Territorio e delle

Attività Produttive" contiene le norme e le modalità per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso;

Riconosciuta la rispondenza dello schema di Regolamento alle finalità che questa Amministrazione intende perseguire e ritenuto pertanto di approvarli in ogni loro parte;

Visto il parere favorevole espresso del Dirigente responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000, n.267;

Visto il parere del Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario e Bilancio in ordine alla regolarità contabile della proposta, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 49 e 153, 5° comma, del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il vigente ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- la Legge 07.08.1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 18/04/2016, n.50 e ss.mm.ii.;

l'Assessore comunale con delega in materia di urbanistica, pianificazione territoriale ed edilizia privata, Pierpalo Marcuzzi, mediante la redazione a cura dell'Unità di Progetto "Sportello Unico: Riassetto e Governance del Territorio e delle Attività Produttive";

propone la seguente D E L I B E R A:

Per le motivazioni esposte in premessa:

1. **di approvare** l'allegato documento recante "**Regolamento per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione**" che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto.
2. **di dare atto** che il Regolamento approvato ha effetto decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio on-line.
3. **di dare inoltre atto** che il Regolamento in oggetto verrà pubblicato sul sito www.comune.terraccina.it alla voce: *Home » il comune » atti e regolamenti » Regolamenti comunali*.
4. **di pubblicare** il presente atto sull'Albo on-line e sul sito istituzionale del Comune di Terraccina.



CITTA DI TERRACINA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO/SETTORE	U.P. GOVERNANCE DEL TERRITORIO - SETTORE SUAP-SUE - SPORTELLO UNICO INTEGRATO
-----------------------------	--

Parere di regolarità tecnica (art. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Relativo alla proposta di delib. del Consiglio comunale N.	DCC-133-2018
Oggetto:	REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.APPROVAZIONE.

In relazione alla proposta in oggetto, si esprime parere favorevole

Terracina, data della firma digitale

Il Dirigente (*)
Claudia Romagna

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.



CITTA DI TERRACINA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO FINANZIARIO

Parere di regolarità contabile (art. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Relativo alla proposta di delib. del Consiglio comunale N.	DCC-133-2018
Oggetto:	REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.APPROVAZIONE.

In relazione alla proposta in oggetto, si esprime parere favorevole.

Terracina, data della firma digitale

Il Dirigente del Dipartimento Finanziario (*)
dott. Giampiero Negossi

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.



CITTÀ DI TERRACINA

**REGOLAMENTO
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE
DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO
ONERI**

Allegato alla Proposta di D.C.C.n.133-2018
Regolamento approvato con delibera del Consiglio
Comunale n. ___ del ___ e entrato in vigore il giorno ____.

Sommario

TITOLO I

- Art. 1 Principi e Finalità
- Art. 2 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 3 Urbanizzazione delle aree
- Art. 4 Convenzione Urbanistica
- Art. 5 Condizioni per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 6 Responsabile di procedimento della fase attuativa
- Art. 7 Progetto delle opere di urbanizzazione
- Art. 8 Affidamento dei lavori
- Art. 9 Obbligo in capo al soggetto attuatore e al RUP
- Art. 10 Direzione lavori
- Art. 11 Coordinatore della sicurezza
- Art. 12 Varianti in corso d'opera
- Art. 13 Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione
- Art. 14 Ribassi - Rincari del valore delle opere di urbanizzazione
- Art. 15 Garanzie finanziarie
- Art. 16 Acquisizione gratuita delle aree
- Art. 17 Sanzioni

TITOLO II

- Art. 18 - Disposizioni per i progetti unitari convenzionati e per interventi diretti
- Art. 19 - Disposizioni particolari per Interventi diretti

TITOLO III

- Art. 18 Norma di rinvio
- Art. 19 Entrata in vigore

PREMESSA

Il presente regolamento contiene le norme e modalità per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire.

La disciplina di riferimento è contenuta nell'art. 16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e ss.mm.ii. "Testo Unico dell'Edilizia" (così come modificato dalla L. 214/2011) e nel D.Lgs. 18/04/2016 n.50 e ss.mm.ii. "Codice dei Contratti Pubblici".

Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri costituiscono opere pubbliche da realizzare secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune e, una volta realizzate, vanno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

La realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo concede all'operatore privato la possibilità di realizzare le opere stesse contestualmente all'intervento edilizio privato. Possono essere realizzate a scomputo, sia opere di urbanizzazione primaria necessarie al nuovo intervento edilizio, sia opere di urbanizzazione secondaria che costituiscono dotazioni pubbliche di interesse generale.

Le opere di urbanizzazione sono a tutti gli effetti opere pubbliche e come tali la loro realizzazione soggiace alla normativa nazionale e regionale nonché ai regolamenti comunali in materia di appalti pubblici.

TITOLO I

Art. 1 - Principi e Finalità

Il presente Regolamento detta le norme per la cessione al patrimonio pubblico delle aree private e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'interno di comparti soggetti a strumenti attuativi o previste in relazione ad interventi diretti abilitati da titolo edilizio.

Le opere realizzate da parte di privati a scomputo oneri di urbanizzazione, su aree da cedere al Comune, divengono patrimonio del Comune stesso ed entrano nella rete dei servizi del Comune.

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

La normativa di riferimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è specificata agli artt.12 e 16 del D.P.R. 380/2001 e all'art.15 e 17 della L.R. 35 del 12/09/1977 e ss.mm.ii..

Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle previste dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 e s.m.i.e art.44 Legge del 22/10/1971 n. 865

Sono opere d'**urbanizzazione primaria** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847):

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Alle opere d'**urbanizzazione primaria** sono equiparati:

- gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art.11, legge n. 122/1989);
- Tra le opere di **urbanizzazione primaria** sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003), nonché, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree

individuare dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma introdotto dall'art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

Sono opere d'**urbanizzazione secondaria** (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche):

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Nelle attrezzature sanitarie sono 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.

Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, sono quelle funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; possono essere esterne al perimetro del piano attuativo, qualora abbiano un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento.

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

I servizi tecnologici di luce, gas, acqua, telefono saranno a totale cura e spese del soggetto attuatore sul quale quindi gravano eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ente gestore dell'energia elettrica, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere prevista su aree private, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Art. 3 - Urbanizzazione delle aree

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia (piani attuativi o interventi edilizi diretti convenzionati), sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche approvato annualmente dal Comune di Terracina.

Tali opere dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità, i tempi e le priorità fissate in ciascun piano attuativo (in caso di interventi soggetti a tale procedura) o nei singoli permessi a costruire (nel caso di interventi non soggetti ad ulteriore approvazione di un atto di governo del territorio) e comunque in maniera correlata alle edificazioni e tali da garantirne la utilizzabilità.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo, anche se comportano importi superiori agli oneri tabellari dovuti, senza alcun conguaglio da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate fino alla concorrenza dell'importo dovuto. Ad avvenuto positivo collaudo, nell'eventualità che l'importo complessivo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le somme predette, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della fideiussione.

Nei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti, il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione di opere per l'urbanizzazione secondaria, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare.

Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti con convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, preveda la presentazione di idonee fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello risultante dal computo metrico estimativo utilizzato per la determinazione dell'importo dei lavori, comprensivo degli oneri fiscali e maggiorato del 30%, con previsione di clausole sanzionatorie per eventuali inadempimenti.

I soggetti attuatori hanno l'obbligo di scegliere il progettista ed il direttore dei lavori delle urbanizzazioni tra tecnici iscritti agli albi od ordini professionali secondo le rispettive competenze. Le relative spese sono a carico del soggetto attuatore.

Qualora debba essere l'Amministrazione comunale a realizzare le opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa, ciò dovrà risultare dalla convenzione in modo espresso; in tal caso i lavori saranno realizzati dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.

Le obbligazioni del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabilite dalla convenzione urbanistica.

Art. 4 - Convenzione Urbanistica

L'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione sarà assunto mediante sottoscrizione di una convenzione urbanistica, che dovrà essere stipulata con atto notarile, registrata e trascritta a spese del soggetto attuatore.

Ad avvenuta esecutività della delibera del Comune che approva la convenzione, il responsabile di procedimento del servizio competente comunica al soggetto attuatore gli estremi dell'atto al fine della stipula della Convenzione. L'Ufficio competente provvederà alla necessaria regolazione contabile ai sensi del punto 3.11 dell'Allegato n. 4/2 "Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" al D.Lgs. 118/2011. Dal ricevimento della comunicazione i soggetti attuatori sono tenuti a stipulare con il Comune entro il termine massimo di giorni 180, la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine di cui sopra, qualora non sia intervenuta la stipula della convenzione, i soggetti attuatori sono tenuti a:

a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche, qualora siano intervenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;

b) sottoporre a verifica economica i documenti ed elaborati (computo metrico estimativo, quadro economico, piani economico-finanziari, ecc.) in relazione ad eventuali variazioni di prezzi. In questo caso si dovrà aggiornare il valore delle garanzie previste e da presentare al Comune.

Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, salvo deroghe motivate autorizzate dall'ufficio comunale competente, sarà sottoscritto l'atto di cessione volontaria delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal piano urbanistico. Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, pesi e gravami di qualsiasi genere. La convenzione inoltre disciplina l'assunzione, a carico del soggetto attuatore, dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto indicato al precedente art. 3, la presentazione delle garanzie finanziarie e individua la procedura per l'affidamento dei lavori ed il collaudo.

In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria la corresponsione degli oneri relativi a tale tipologia di opere è sempre dovuta.

Nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione, la convenzione urbanistica deve prevedere la costituzione obbligatoria di un Consorzio fra i soggetti attuatori; il Consorzio è titolato alla presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.

La convenzione deve inoltre disciplinare che il rilascio del certificato di agibilità degli edifici da realizzare è subordinato all'esistenza e perfetto funzionamento di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'edificio ed individuate in uno stralcio funzionale di interventi e, qualora per le stesse sia stato rilasciato, il certificato di collaudo ovvero di regolare esecuzione.

Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri per l'attuazione degli interventi stabiliti nella convenzione saranno trasferiti all'avente causa. E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

Al soggetto attuatore verrà comunicato a cura del responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici il nominativo del Responsabile di Procedimento del Comune per la fase della realizzazione delle opere.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la Convenzione, la sua stipula, registrazione, trascrizione, nonché le spese notarili e la predisposizione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere al Comune, sono a carico dei soggetti attuatori.

Art. 5 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato a:

- stipula della convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo con gli stessi contenuti);
- stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art.15;

Art. 6 - Responsabile di procedimento della fase attuativa

Al responsabile del procedimento della fase attuativa, individuato dal Dirigente responsabile del Settore SUAP-SUE Sportello Unico Integrato - all'interno del Settore stesso, è affidato il compito di:

- monitorare l'andamento dei lavori in relazione agli obblighi convenzionali, segnalare le criticità che possono influire sulla realizzazione o sul rispetto dei tempi, proporre le opportune azioni nei confronti di eventuali inadempienze;
- provvedere alla proposta di approvazione delle risultanze di collaudo, alla presa in carico delle opere e all'autorizzazione allo svincolo della fidejussione;
- coordinare i vari pareri degli uffici ed enti coinvolti a vario titolo nel processo di realizzazione dell'opera;
- attivarsi per la sospensione di lavori in caso di realizzazione di opere difformi o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione e autorizzazione e senza titolo edilizio ove debba essere acquisito preventivamente;
- trasmettere alle aziende titolari della gestione dei sottoservizi realizzati l'atto di presa in consegna o l'atto di cessione corredato delle planimetrie e dei frazionamenti necessari, relativi alle opere eseguite ed alle aree divise per tipologia, al fine di consentire la gestione e manutenzione;

Art. 7 - Progetto delle opere di urbanizzazione

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'art. 23 comma 8 del Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal D.P.R. 05/10/2010, n.207 – parte ancora vigente - Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici (artt. da 33 a 43). Per quanto attiene ai progetti di infrastrutture a rete (servizio idrico integrato - acquedotti, fognature, impianti di depurazione, ecc.) per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni o pareri rilasciati dalle autorità od organi interessati e dai gestori dei pubblici servizi che dovranno vistare gli elaborati per approvazione.

Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- al Regolamento Urbanistico Edilizio;
- all'eventuale piano urbanistico attuativo approvato;
- alle prescrizioni che saranno indicate in sede di verifica del progetto;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Le soluzioni progettuali devono perseguire l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche sia riguardo alle opere primarie che secondarie da realizzare, sia riguardo agli edifici che si andranno a costruire.

Dalla documentazione a corredo del progetto, devono risultare il calcolo dei contributi dovuti per l'intervento previsto (calcolati, per l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primari sulla base dell'edificabilità massima ammessa e delle destinazioni d'uso più onerose) e l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, a dimostrazione che il valore delle opere ammesse a scomputo è uguale o superiore ai contributi che il titolare del permesso di costruire avrebbe dovuto versare al Comune, fermo restando che ove l'onere ecceda il contributo determinato, ai soggetti attuatori o aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo dovuti.

Fermo restando quanto indicato ai commi 1 e 2, il progetto esecutivo deve essere costituito, salvo diversa disposizione del RUP, dai seguenti elaborati descrittivi e grafici necessari in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare:

- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Relazione geologica ed altre eventuali relazioni specialistiche;
- Relazione relativa alle terre e rocce da scavo;
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro di incidenza della manodopera;
- Computo Metrico Estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza con differenziazione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria;
- Elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
- Quadro Tecnico Economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo degli oneri;
- Capitolato speciale d'appalto,
- Cronoprogramma dei lavori;
- Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- Tavole di progetto comprensive dell'eventuale progettazione strutturale ed impiantistica.

Gli elaborati devono essere trasmesse anche in formato digitale.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio devono essere progettate in maniera distinta dalle restanti opere di urbanizzazione.

A seguito della presentazione del progetto allegato alla domanda di permesso di costruire, il soggetto attuatore integrerà la fideiussione presentata alla stipula della convenzione urbanistica, qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto nel progetto allegato alla convenzione urbanistica.

Art. 8 - Affidamento dei lavori

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal soggetto attuatore stesso. Il CIG (Codice Identificativo Gara) ed il CUP (Codice Univoco del Progetto) dovranno essere acquisiti dal soggetto attuatore il quale dovrà anche applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo pari o superiore alla soglia comunitaria vengono affidate con le modalità di cui ai successivi punti. Il loro importo viene cumulato a quello delle altre opere pertanto queste ultime vengono affidate con le procedure previste per il sopra soglia anche se, singolarmente considerate, sono di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Nel caso di affidamento ad altra impresa, il soggetto attuatore dovrà selezionare l'impresa affidataria nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs n. 50/2016 nonché dai Regolamenti comunali vigenti in materia.

Art. 9 - Obbligo in capo al soggetto attuatore e al RUP

Il soggetto attuatore (titolare del permesso a costruire) ha l'obbligo di realizzare le opere entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica ed in conformità ai titoli edilizi. Sono a carico dello stesso le richieste da rivolgere ai gestori delle reti infrastrutturali (es. – ENEL – linee telefoniche – acquedotto ecc.) per eventuali preventivi di spesa ed i necessari pareri nonché le relative spese per allacciamenti e spostamenti dei sottoservizi, oltre agli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, anche in corso d'opera, e quant'altro necessario per consegnare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

Il soggetto attuatore individua al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire delle opere a scomputo, il proprio referente da rapportarsi con il responsabile unico del procedimento per i lavori (RUP).

Il referente del soggetto attuatore è tenuto:

- a) a comunicare al Responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, designato dal Comune, tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
- b) ad assolvere agli adempimenti previsti nei confronti dell'ANAC, 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'ANAC, 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'ANAC. L'obbligo di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, permane anche nel caso in cui l'esecuzione non sia assoggettata all'obbligo di gara;
- c) a trasmettere all'Autorità Nazionale Anti Corruzione i dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21/7/2010) qualora la realizzazione delle opere sia soggetta a gara ai sensi del D.Lgs. 163/2006;
- d) a comunicare al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, 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);

e) a comunicare l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

f) a trasmettere al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art. 6, i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione, unitamente alla documentazione di cui al punto precedente.

Art. 10 - Direzione lavori

La Direzione Lavori è nominata dal soggetto attuatore, tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Fermo restando quanto sopra, il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.

In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza ecc., l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge.

Entro 3 giorni dal termine dei lavori, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al responsabile di procedimento della fase attuativa di cui all'art.6 del presente regolamento; la conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra soggetto attuatore, Responsabile di procedimento della fase attuativa, direttore lavori, impresa esecutrice. Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il soggetto attuatore e il direttore lavori dichiarano la fine lavori del permesso a costruire.

Art. 11 - Coordinatore della sicurezza

Il soggetto attuatore deve nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla vigente normativa e dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune. Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, qualora per motivate ragioni tecniche e/o variazioni legislative si rendesse necessaria la loro modifica.

Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta al Comune. Nulla sarà invece dovuto dal Comune al soggetto attuatore nel caso in cui la variante generi un valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superiore al contributo dovuto.

Art. 13 - Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione

Il collaudo tecnico-amministrativo ovvero il certificato di regolare esecuzione dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Il collaudatore deve essere nominato dal soggetto attuatore prima dell'inizio dei lavori, previa comunicazione del nominativo al Comune; con lettera motivata, il Comune potrà entro 10 giorni chiederne la sostituzione. Eventuali sostituzioni del designato dovranno essere tempestivamente comunicate al RUP nominato dal Comune.

Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo validato ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.

Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione nel caso di cui al comma 3), deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:

- l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
- piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
- dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
- collaudo strutturale, se necessario;
- documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
- documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...

Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i tecnici del Comune, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.

Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare al collaudatore tutta la documentazione necessaria, nonché quella che il collaudatore stesso dovesse richiedere. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 18.

Il Collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro 15 giorni dalla sua redazione. Il Comune deve approvarlo entro 30 giorni dal suo ricevimento.

Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del soggetto attuatore.

Il verde e le alberature si intendono accettate dal Comune non prima di 2 anni dalla data del collaudo, ciò senza alcun pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici. A tal fine resterà vincolata una quota della cauzione presentata pari al costo previsto per la realizzazione del verde, maggiorata del 30%, a garanzia dell'attecchimento.

Art. 14 - Ribassi - Rincarì del valore delle opere di urbanizzazione

Gli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara, rispetto al valore delle opere di urbanizzazione previste in progetto rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante privata, solo ed esclusivamente per la quota eccedente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nel caso l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione dovuti, il titolare del permesso a costruire dovrà corrispondere la differenza al Comune.

Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del soggetto attuatore che non ha titolo per trasferirli al Comune.

Art. 15 - Garanzie finanziarie

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore deve presentare idonea garanzia finanziaria (bancaria o 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 o società di intermediazione finanziaria autorizzata) pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare (compreso: IVA, spese tecniche, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) maggiorata del 30%. Tutte le voci devono risultare dal quadro tecnico economico del progetto. Tale garanzia va presentata al Comune prima del rilascio del relativo Permesso di costruire, salvi gli adeguamenti eventualmente dovuti a seguito della presentazione del progetto esecutivo, come indicato al successivo punto 4 del presente articolo.

La fidejussione dovrà avere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93;
- b. indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed acquisizione relative aree di cui alla convenzione urbanistica;
- c. essere esecutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
- d. contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
- e. essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- f. essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.

La fideiussione di cui sopra, fino alla corrispondenza del 70%, potrà essere ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori redatti dal D.L. ed accettati da parte del Comune. Tali atti di approvazione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili. Il restante 30% sarà svincolato contestualmente alla approvazione del collaudo ovvero, se non già provveduto, al momento della cessione delle aree.

A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fideiussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico allegato alla convenzione urbanistica.

Qualora allo scadere dei termini assegnati per la realizzazione delle opere si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitata la fideiussione per il valore corrispondente alle opere non eseguite od eseguite non a regola d'arte.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inedonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dal responsabile di procedimento della fase attuativa, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato al soggetto attuatore con invito a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90, a provvedere d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore, eventualmente rivalendosi sulla fideiussione, con addebito di ogni ulteriore onere.

Per la realizzazione diretta delle opere da parte del Comune, troveranno applicazione le procedure di cui agli art. 93 e 103 del I D.Lgs. 50/2016 e succ. mod..

Art. 16 - Acquisizione gratuita delle aree

Le aree interessate alle opere di urbanizzazione devono essere cedute al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di particolari motivi, il Responsabile Unico del Procedimento potrà autorizzare la cessione delle aree dopo il collaudo positivo e comunque prima dell'approvazione del collaudo. Le spese per l'atto notarile ed ogni onere necessario al suo perfezionamento sono a carico del soggetto attuatore.

Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con apposito frazionamento concordato con il Comune, che suddividerà le aree per tipologia (strade, verde, parcheggi, etc).

Fino alla cessione delle opere, il Comune stesso è pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Fino alla cessione al Comune, la manutenzione delle opere resta in carico al soggetto attuatore, fatte salve diverse disposizioni contenute nella convenzione urbanistica. Per la manutenzione del verde, si richiama inoltre l'art. 17.

La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

Art. 17 - Sanzioni

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica si richiamano le sanzioni di legge. Nel caso di interventi difforni dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunte dal soggetto attuatore con la convenzione, il Comune può a sua scelta, chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art.1453 C.C.). 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.

Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a trenta giorni. Scaduto tale termine, senza che il soggetto attuatore abbia ottemperato all'ordine, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni, in quanto non più tollerabile un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune;

TITOLO II

Art. 18 - Disposizioni per i progetti unitari convenzionati e per interventi diretti

Nell'ambito dei progetti unitari convenzionati o dei permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28/bis D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio è effettuata dal titolare del permesso di costruire. In tali casi la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

La realizzazione delle suddette opere all'interno o progetti unitari convenzionati può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, da declinare all'interno della convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle apposite norme tecniche redatte dall'ufficio comunale e in conformità al capitolato speciale in esse richiamato

All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere realizzate al Comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.

Per il rilascio del titolo edilizio e per l'esecuzione delle opere valgono le disposizioni contenute al Titolo I del presente Regolamento

Art. 19 - Disposizioni particolari per Interventi diretti

Nell'ambito degli interventi diretti, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore a 10.000 euro, calcolato con il prezzario regionale e con le modalità stabilite al Titolo I del presente Regolamento, potranno essere eseguite contestualmente all'intervento oggetto di permesso di costruire.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il premesso di costruzione è rilasciato direttamente dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica previa-

- acquisizione dei pareri degli uffici o degli enti competenti
- stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste;
- presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art.15 del presente Regolamento
- completa esecuzione e collaudo delle opere prima dell'avvenuta presentazione del certificato di agibilità dell'immobile.

Diverse prescrizioni potranno essere contenute nel titolo abilitativo sulla base dei pareri richiesti agli enti competenti ed a discrezione del RUP

TITOLO III

Art. 20 - Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si fa rinvio alle disposizioni di leggi nazionali, regionali, nonché ai regolamenti che disciplinano la materia.

Eventuali future modifiche normative alle disposizioni suddette si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è quindi da intendersi automaticamente aggiornato.

Art. 21 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio on-line, della delibera che lo approva.

Dell'entrata in vigore è data ampia pubblicità tramite il sito web del Comune, dove il Regolamento viene messo a disposizione in forma integrale.



CITTA' DI TERRACINA
Provincia di Latina

COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA
I^a - IV^a

PROT. N° 72844 /D

Terracina, 05 DIC 2018

➤ **AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**
S E D E

OGGETTO: Proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale - Parere
Commissione Consiliare Congiunta I^a - IV^a

L'anno duemiladiciotto, addì cinque del mese di dicembre, alle ore 10.20 presso
la Sede Comunale si è riunita la Commissione Consiliare Congiunta I^a - IV^a per
esaminare la proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale avente per oggetto:

Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo. Approvazione.

La Commissione consiliare, riunitasi in seduta congiunta, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto
Comunale e dell'art. 9 del Regolamento delle Commissioni permanenti, ha espresso il
seguito parere:



FAVOREVOLE



MAGGIORANZA



UNANIMITA'



CONTRARIO



MAGGIORANZA



UNANIMITA'

Cordiali saluti.



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE
Sergio MENEGHELLO