



**COMUNE DI JESI
PROVINCIA DI ANCONA**

AREA URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO

REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

INDICE

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Il quadro giuridico normativo

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 4 – Urbanizzazione delle aree: applicazione del D. Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii.

Art. 4.bis – Cessione di aree

Art. 4.ter – Operazioni di collaudo

Art. 4.quater – Penali

TITOLO II - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE NELL'AMBITO DI PIANI ATTUATIVI

Art. 5 – Norme di carattere generale

Art. 5.1 – La realizzazione delle opere in senso stretto

Art. 6 – Le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria

Art. 6.1 – Prerogative dei soggetti attuatori

Art. 6.2 - Garanzie

Art. 6.3 – Tempi e modi di esecuzione dei lavori

Art. 6.4 - Compiti del Responsabile del progetto

Art. 7 – Le opere di importo superiore alla soglia comunitaria

Art. 7.1 – Procedure di affidamento

Art. 7.2 - Garanzie

Art. 7.3 – Procedure ed obblighi per la realizzazione delle opere

Art. 7.4 – Compiti del Responsabile del progetto

Art. 7.5 – Disposizioni finali

Art. 7.bis – Gara d'appalto eseguita dal soggetto proponente

TITOLO III - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA REALIZZATE NELL'AMBITO DI PIANI ATTUATIVI

Art. 8 – Norme di carattere generale

Art. 9 – Le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria

Art. 9.1 – Procedure di affidamento

Art. 9.2 - Garanzie

Art. 9.3 – Procedure ed obblighi per la realizzazione delle opere

Art. 9.4 – Compiti del Responsabile del progetto

Art. 9.5 – Disposizioni finali

Art. 10 – Le opere di importo superiore alla soglia comunitaria

TITOLO IV - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE NELL'AMBITO DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 11 – Realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito della procedura del titolo abilitativo edilizio convenzionato

Art. 12 – Scomputo di oneri connessi ad interventi edilizi diretti diversi dal permesso di costruire convenzionato

Art. 12.1 – Importo delle opere da scomputare inferiore a 150.000,00 €

TITOLO I

PRINCIPI E DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento detta norme e modalità, ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., nonché dell'art. 16 del DPR 380/2001 e succ. mm.ii., per l'esecuzione di tutte le opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico, compresa la cessione delle aree, realizzate da soggetti diversi dal Comune, connesse a permessi di costruire, a permessi di costruire convenzionati, a piani urbanistici attuativi ed agli accordi convenzionali, comunque denominati, stipulati tra i soggetti proponenti e l'amministrazione comunale (cosiddetti "accordi complessi", compresi gli accordi di programma). Fanno eccezione gli 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.

Le opere realizzate da parte dei soggetti titolari di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo sulle aree da cedere/cedute al Comune divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.

Art. 2 – Il quadro giuridico normativo

La regolamentazione dell'istituto delle opere di urbanizzazione a scomputo risale alla normativa in materia edilizia, secondo la quale la realizzazione di tali opere condiziona il rilascio del permesso di costruire. L'art. 12 del DPR 380/2001 e succ. mm.ii. stabilisce infatti che il rilascio del permesso di costruire è in ogni modo 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 soggetti proponenti di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. Infatti l'art. 16 del medesimo DPR 380/2001 e succ. mm.ii. contempla 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 urbanistico si obblighi a realizzarle direttamente. L'art. 3 comma 1 lett. e.2 del DPR 380/2001 e succ. mm.ii. classifica gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune quali "nuova costruzione" pertanto, ai sensi dell'art. 10 del medesimo DPR, tali interventi sono subordinati al rilascio del relativo permesso di costruire. Le opere così realizzate con modi, tempi, valori economici e garanzie di adempimento stabilite all'interno della convenzione negoziale da stipulare tra soggetto proponente ed ente concedente, vengono poi acquisite al patrimonio indisponibile del comune.

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono definite dall'art. 16 commi 7, 7bis e 8 del DPR 380/2001 e succ. mm.ii..

Sono classificate inoltre come urbanizzazione primaria le opere previste dall'art. 31 della L.R. n. 19/2023.

Art. 4 – Urbanizzazione delle aree: applicazione del D. Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii.

Ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., "*le disposizioni del Codice si applicano all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione*

delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del DPR 380/2001, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione”.

Tuttavia il D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. ha introdotto alcune semplificazioni per quanto attiene la suddetta tipologia di opere.

In primis ai sensi dell’art. 1 dell’Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., per le opere di urbanizzazione a scomputo non trovano applicazione le disposizioni codicistiche che riguardano:

- art. 37 – Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi
- art. 45 – Incentivi funzioni tecniche
- art. 81 – Avvisi di pre-informazione

mentre in relazione alla fase di esecuzione del contratto si applicano esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo di cui all’art. 116 del Codice.

In secundis il combinato disposto degli artt. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. e 4 dell’Allegato I.12 del medesimo D.Lgs. semplifica la procedura da adottare nel caso di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria legittimando il ricorso alle procedure di affidamento di cui all’art. 50, comma 1 del Codice.

Infine va citata l’ulteriore semplificazione introdotta dal co. 2-bis dell’art. 16 del DPR 380/2001 e succ. mm.ii. che prevede l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto titolare di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, per le sole opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all’art. 14 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., e funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio. In questo caso non trovano applicazione le disposizioni del Codice.

Sulla base di quanto sopra detto le opere di urbanizzazione connesse ad un qualsiasi intervento edilizio vanno realizzate diversamente a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria. Per ciascuna categoria di opere valgono pertanto norme e procedure diverse, come definite dall’art. 5 e seguenti del presente regolamento.

Resta inteso che per le procedure per cui è prevista l’applicazione del Codice rimangono fermi gli obblighi in materia di digitalizzazione, trasparenza e tracciabilità dei flussi finanziari. Solo per l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria e funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio si applica la “tracciabilità attenuata”.

Art. 4.bis – Cessione di aree

Il medesimo soggetto attuatore è tenuto a cedere le aree destinate a viabilità e standard contestualmente alla stipula della convenzione. In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere e/o per altri motivi adeguatamente giustificati, è ammesso il rinvio della cessione medesima. In tal caso dovranno essere riportati in convenzione i motivi che hanno determinato tale rinvio e il termine ultimo per la stipula dei relativi atti che, fatta salva la facoltà dell’Amministrazione Comunale di richiedere in ogni momento la cessione stessa, non dovrà superare quello di validità del piano o del titolo abilitativo connesso alla realizzazione delle opere. In tal caso spetta al

Dirigente del Servizio comunale competente in materia di patrimonio la stipula del successivo atto di acquisizione delle aree.

Art. 4.ter – Operazioni di collaudo

A carico del soggetto attuatore è posto l'onere della spesa relativa al collaudatore, il quale dovrà essere nominato dal Responsabile del progetto per il Comune. L'importo per la parcella del collaudatore dovrà essere corrisposto dalla ditta attuatrice direttamente al collaudatore, previo visto del Responsabile del progetto suddetto, prima dell'acquisizione a patrimonio delle opere e dell'approvazione degli atti di collaudo.

Il collaudo dovrà avvenire entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, salvo diverso termine stabilito in convenzione, e trasmesso al competente ufficio per la definitiva approvazione.

Ad avvenuta approvazione delle risultanze di collaudo, le opere di urbanizzazione effettuate saranno prese in carico dal Comune nei successivi 30 giorni e si procederà allo svincolo delle fidejussioni prestate per la regolare esecuzione delle stesse, nel rispetto delle vigenti norme in materia.

Il Comune si riserva la facoltà di affidare l'incarico per il collaudo delle opere di cui alla presente convenzione anche in corso d'opera e di autorizzare, qualora ne ricorrano le condizioni, il collaudo parziale di parti funzionalmente autonome delle opere.

Art. 4.quater – Penali

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere stabilite nella convenzione il Comune avrà la facoltà di eseguire in via surrogatoria le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento a proprio favore dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Il fideiussore è obbligato a soddisfare l'obbligazione effettuando il pagamento al Comune per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere superiore alla somma garantita il soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune stesso.

In ogni caso il soggetto attuatore dovrà reintegrare la cauzione medesima nel termine che sarà stabilito dal Comune, qualora l'Amministrazione abbia dovuto durante l'esecuzione del contratto, valersi in parte o in tutto di essa.

Per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai tempi previsti in convenzione sarà posta a carico della ditta proponente, o suoi eventuali aventi causa, una penale giornaliera pari all'importo definito in convenzione, secondo le previsioni dell'art. 126 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., salvi i casi di forza maggiore riconosciuti dalla legge e salvo diversa pattuizione prevista in convenzione.

TITOLO II

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE NELL'AMBITO DI PIANI ATTUATIVI

Art. 5 – Norme di carattere generale

Art. 5.1 – La realizzazione delle opere in senso stretto

Le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di intervento urbanistico preventivo o connesse ad un qualunque tipo di intervento edilizio per il quale si renda necessaria una urbanizzazione ulteriore rispetto a quella già presente all'interno dell'area di intervento, devono essere realizzate secondo le priorità fissate in ciascun piano e da ciascun soggetto attuatore, in un intervallo di tempo stabilito in maniera correlata alla edificazione delle aree e tale da garantirne l'utilizzabilità.

Nel caso di opere realizzate a scomputo degli oneri, il soggetto attuatore dovrà realizzare tutte le opere necessarie alla urbanizzazione dell'area, anche se di importo superiore agli oneri tabellari dovuti per legge senza eventuale conguaglio. Ad avvenuto e positivo collaudo, nell'eventualità in cui l'importo complessivo lordo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le suddette somme, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della polizza fideiussoria.

Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi comunque denominati (Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero, Programmi di Riqualificazione Urbana, Piani di Lottizzazione):

- il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, sarà approvato contestualmente al piano urbanistico, in sede di adozione del piano medesimo da parte dell'Organo comunale competente, con le modalità previste dalla L.R. n. 19/2023;

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, dovrà essere approvato, previa acquisizione di tutti i pareri necessari, nell'ambito dell'iter procedurale relativo al piano urbanistico. Nel caso in cui ricorrano condizioni particolari e per giustificati motivi, il progetto esecutivo delle opere potrà essere approvato anche successivamente, ma in ogni caso prima della stipula della relativa convenzione.

I progetti di fattibilità tecnico - economica e/o esecutivi dovranno comprendere tutti gli elaborati previsti dall'art. 41 e dall'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato, fin dalla sua presentazione, di tutti i pareri forniti dai gestori delle reti infrastrutturali. In alternativa il Servizio comunale competente in materia di urbanistica si farà carico di richiedere tutti i pareri necessari, compresi quelli relativi ai gestori delle reti infrastrutturali, previa presentazione da parte del soggetto attuatore dell'elenco completo dei pareri da acquisire e previa verifica dello stesso da parte del Servizio competente in materia di lavori pubblici.

Le eventuali spese per l'ottenimento dei predetti pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento restano a carico del soggetto attuatore.

Art. 6 – Le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria

Art. 6.1 – Prerogative dei soggetti attuatori

Le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore l'intervento edilizio se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto soggetto attuatore, e non trovano applicazione le disposizioni del Codice.

A tal fine i soggetti attuatori dovranno preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia comunitaria i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

Ai fini invece della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto con prezzi ribassati del 20%, al netto dell'IVA tanto in quanto esente ai sensi dell'art. 51 della L. 342/2000.

Art. 6.2 - Garanzie

A garanzia della corretta esecuzione delle suddette opere dovrà essere presentata, e allegata alla Convenzione Urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore delle opere derivante dal computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto, al quale va aggiunta l'IVA nella misura del 10% ai sensi dei punti 127-quinquies e 127-septies della Tabella A - parte III allegata al D.P.R. 633/'72, nonché le spese tecniche ai sensi del D.M. 17/06/2016, oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali. La suddetta polizza dovrà essere integrata di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo di polizza così come sopra calcolato per ogni anno successivo a quello di stipula. Quanto sopra si rende necessario a garantire la realizzazione delle opere da parte del Comune nell'eventualità in cui il soggetto attuatore non mantenga gli impegni assunti con la stipula della Convenzione.

Art. 6.3 – Tempi e modi di esecuzione dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbliga a presentare ed ottenere da parte del Servizio comunale competente, previo parere favorevole del Servizio competente in materia di lavori pubblici, apposito titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mm.ii..

Resta inteso che non potranno essere presentate le segnalazioni certificate di agibilità degli edifici previsti dai singoli piani senza che siano state ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 24 comma 4 del DPR 380/2001 e succ. mm.ii.. Entro il suddetto termine le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate, fatta eccezione per le operazioni di collaudo che potranno essere eseguite anche successivamente, nel rispetto dei termini di legge.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le procedure di seguito descritte:

- i soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, anche per stralci funzionali ed in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarle in ogni caso prima della presentazione delle segnalazioni certificate di agibilità degli edifici stessi;
- qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio

del titolo abilitativo per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione sulla base di un crono programma elaborato ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente al piano urbanistico ed allegato alla convenzione. I permessi a costruire (o altri titoli abilitativi) relativi allo stralcio successivo al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate, salvo diversa pattuizione.

Il soggetto attuatore, in fase di realizzazione delle opere:

- comunica, insieme alla data di inizio lavori delle opere nei termini stabiliti, il nominativo del direttore dei lavori afferente le opere di urbanizzazione primaria e l'impresa esecutrice degli stessi;
- tramite la D.L. procede all'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori, trasmettendolo al Responsabile del progetto della fase attuativa per il Comune per la sua accettazione;
- s'impegna ad eseguire tutte le verifiche/collaudo alle opere realizzate, secondo le indicazioni sia del Responsabile del progetto della fase attuativa per il Comune che del collaudatore nominato dal Comune;
- s'impegna a liquidare, a fronte di semplice richiesta dell'ente, gli oneri per il collaudo delle opere al tecnico opportunamente nominato;
- comunica la fine dei lavori delle opere, trasmettendo al Comune ed al collaudatore la contabilità finale dei lavori: Libretto delle misure e suoi allegati, Registro di contabilità, Stati d'avanzamento lavori, Relazione finale dei lavori in presenza di collaudo e tutte le certificazioni dei materiali utilizzati per l'esecuzione delle opere, nonché la presentazione degli as-built di tutte le opere realizzate.

Art. 6.4 – Compiti del Responsabile del progetto

Oltre a quanto già detto ed in conformità alle previsioni dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., al Responsabile del progetto per la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuato con apposito atto dal Dirigente del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici all'interno della propria struttura, sono affidati i seguenti adempimenti:

- nomina del collaudatore in corso d'opera, con onere a carico del soggetto attuatore;
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- affiancamento e supporto al collaudatore durante la sua attività e rilascio del nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- rilascio al competente settore urbanistico del nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- coordinamento con il settore per il patrimonio per l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale;
- trasmissione ai competenti Uffici Comunali dell'atto di acquisizione a patrimonio, corredato di tutta la documentazione ritenuta necessaria (planimetrie, frazionamenti, ecc...) ai fini della voltura delle utenze elettriche, dell'inserimento delle aree e delle opere all'interno dei

programmi manutentivi, dell'eventuale predisposizione degli atti amministrativi conseguenti, ecc...

Art. 7 – Le opere di importo superiore alla soglia comunitaria

Art. 7.1 – Procedure di affidamento

Le opere di urbanizzazione primaria di importo superiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. devono essere realizzate tenendo conto del combinato disposto degli artt. 2 e 3 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. di seguito riportati:

- *“L'Amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.*
- *Con riferimento all'affidamento delle opere di cui all'articolo 2, l'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dagli articoli 71 (Procedura aperta) e 72 (Procedura ristretta) del Codice. L'amministrazione stabilisce che il contratto ha per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta economica deve indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza”.*

Dalle disposizioni dell'art. 2 dell'Allegato I.12 del Codice, il soggetto proponente può procedere direttamente all'affidamento delle opere, secondo quanto previsto dall'art. 7.bis del presente regolamento.

Il soggetto proponente dovrà pertanto, in ogni caso (sia nel caso di Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero e Programmi di Riqualificazione Urbana, sia nel caso di Piani di Lottizzazione) predisporre il **progetto di fattibilità tecnico - economica** delle opere di urbanizzazione, comprendente l'indicazione del tempo massimo in cui le stesse devono essere completate, nonché lo schema del relativo contratto d'appalto. Le indicazioni temporali dovranno essere tali da garantire un contestuale avanzamento dei lavori privati e delle opere di urbanizzazione in modo tale che le opere di urbanizzazione vengano terminate prima della richiesta di agibilità degli edifici privati.

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

Il suddetto progetto di fattibilità tecnico-economica, comprensivo di tutti gli elaborati di cui all'art. 41 ed all'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., dovrà essere allegato al relativo piano urbanistico e, contestualmente ad esso, adottato e successivamente approvato dall'Organo comunale competente, previo parere del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici, con le modalità previste dalla L.R. n. 19/2023.

Art. 7.2 - Garanzie

A garanzia del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, equivalente alla garanzia della corretta esecuzione delle opere prestata nei confronti dell'Amministrazione Comunale, dovrà

essere presentata, e allegata alla convenzione urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore delle opere derivante dal computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto, al quale va aggiunta l'IVA nella misura del 10% ai sensi dei punti 127-quinquies e 127-septies della Tabella A - parte III allegata al D.P.R. 633/'72, nonché le spese tecniche ai sensi del D.M. 17/06/2016 oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali. La suddetta polizza dovrà essere integrata di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo di polizza così come sopra calcolato per ogni anno successivo a quello di stipula. La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere, previa presentazione, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, di una liberatoria con la quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale.

Art. 7.3 – Procedure ed obblighi per la realizzazione delle opere

Entro i successivi 90 giorni dall'approvazione dello schema di convenzione da parte dell'Organo comunale competente, il Servizio competente in materia di lavori pubblici, tramite il proprio Responsabile del progetto, bandirà una gara, mediante procedura aperta o ristretta, per l'affidamento in appalto dei lavori definiti nel progetto di fattibilità tecnico-economica, avente per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori ("appalto integrato" ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii). L'offerta dovrà indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva nonché per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri per la sicurezza.

L'affidamento dell'appalto avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, verrà sottoscritto sia dal Comune di Jesi quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal soggetto proponente il piano urbanistico, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune di Jesi. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune.

Una volta affidato l'appalto ed approvato da parte della Giunta Comunale il **progetto esecutivo** predisposto a cura dell'impresa aggiudicataria nei termini previsti dal bando di gara, il Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici nominerà tra i propri tecnici, o ricorrendo alla previste procedure di legge il Direttore dei Lavori nonché il Coordinatore per la Sicurezza, il cui compenso dovrà essere previsto all'interno del Quadro Economico di progetto tra le somme a disposizione e pertanto a carico del soggetto proponente.

Il progetto esecutivo, comprensivo di tutti gli elaborati previsti dall'art. 41 e dall'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., dovrà essere corredato, fin dalla sua presentazione, di tutti i pareri forniti dai gestori delle reti infrastrutturali. In alternativa il Servizio comunale competente in materia di urbanistica si farà carico di richiedere tutti i pareri necessari, compresi quelli relativi ai gestori delle reti infrastrutturali, previa presentazione da parte dell'impresa aggiudicataria dell'elenco completo dei pareri da acquisire e previa verifica dello stesso da parte del Servizio competente in materia di lavori pubblici.

Le eventuali spese per l'ottenimento dei predetti pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento dovranno essere inserite all'interno del quadro economico di progetto.

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbliga a presentare ed ottenere da parte del Servizio comunale competente, previo parere favorevole del Servizio

competente in materia di lavori pubblici, apposito titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mm.ii..

Art. 7.4 – Compiti del Responsabile del progetto

Oltre a quanto già detto ed in conformità alle previsioni dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., al Responsabile del progetto per la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuato con apposito atto dal Dirigente del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici all'interno della propria struttura, sono affidati i seguenti adempimenti per la fase dell'esecuzione dei lavori:

- nomina del collaudatore in corso d'opera, con onere a carico del soggetto attuatore;
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- affiancamento e supporto al collaudatore durante la sua attività e rilascio del nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- rilascio al competente settore urbanistico del nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- coordinamento con il settore per il patrimonio per l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale;
- trasmissione ai competenti Uffici Comunali dell'atto di acquisizione a patrimonio, corredato di tutta la documentazione ritenuta necessaria (planimetrie, frazionamenti, ecc...) ai fini della voltura delle utenze elettriche, dell'inserimento delle aree e delle opere all'interno dei programmi manutentivi, dell'eventuale predisposizione degli atti amministrativi conseguenti, ecc...

Art. 7.5 – Disposizioni finali

Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia comunitaria, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

Ai fini della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri dovuti si precisa quanto segue:

- gli oneri di urbanizzazione vanno calcolati in via definitiva al momento del rilascio del singolo titolo abilitativo. L'importo previsto in convenzione e calcolato presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal singolo piano urbanistico è da intendersi puramente indicativo;
- l'importo delle opere realizzate è da intendersi al lordo del ribasso d'asta. L'importo complessivo da confrontare con l'importo degli oneri dovuti è dato dalla somma dell'importo lavori di cui sopra, dell'IVA nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico non sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, e di tutte le somme a disposizione connesse con l'appalto (spese tecniche, spese per allacci, spese di gara, ecc...).

Art. 7.bis – Gara d'appalto eseguita dal soggetto proponente

Ai sensi dell'art.1 dell'Allegato I.1 e dell'art.2 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. il soggetto proponente può assumere il ruolo di Stazione Appaltante per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia

comunitaria (art. 7.1 del presente regolamento), nonché quelle di affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria (artt. 9.1 e 10 del presente regolamento).

In tal caso competono, pertanto, al proponente:

- il rispetto delle procedure selettive volte all'individuazione dell'esecutore delle opere, ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii.;
- la sottoscrizione del contratto di appalto con l'aggiudicataria, che verrà trasmesso all'Amministrazione;
- la nomina del RUP per la fase di affidamento ed esecuzione dei lavori previa condivisione con l'Amministrazione.

Il soggetto attuatore, in fase di realizzazione delle opere:

- comunica, insieme alla data di inizio lavori delle opere nei termini stabiliti, il nominativo del direttore dei lavori afferente le opere di urbanizzazione primaria e l'impresa esecutrice degli stessi;
- tramite la D.L. procede all'aggiornamento del crono programma dei lavori, trasmettendolo al Responsabile del progetto della fase attuativa per il Comune per la sua accettazione;
- s'impegna ad eseguire tutte le verifiche/collaudi alle opere realizzate, secondo le indicazioni sia del Responsabile del progetto della fase attuativa per il Comune che del collaudatore nominato dal Comune;
- s'impegna a liquidare, a fronte di semplice richiesta dell'ente, gli oneri per il collaudo delle opere al tecnico opportunamente nominato;
- comunica la fine dei lavori delle opere, trasmettendo al Comune ed al collaudatore la contabilità finale dei lavori: Libretto delle misure e suoi allegati, Registro di contabilità, Stati d'avanzamento lavori, Relazione finale dei lavori in presenza di collaudo e tutte le certificazioni dei materiali utilizzati per l'esecuzione delle opere, nonché la presentazione degli as-built di tutte le opere realizzate.

Al Responsabile del progetto per la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuato con apposito atto dal Dirigente del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici all'interno della propria struttura, sono affidati gli adempimenti di cui agli artt. 7.4 e 9.4 del presente regolamento.

TITOLO III

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA REALIZZATE NELL'AMBITO DI PIANI ATTUATIVI

Art. 8 – Norme di carattere generale

Le opere di urbanizzazione secondaria relative alle aree di intervento urbanistico preventivo o connesse ad un qualunque tipo di intervento edilizio per il quale si renda necessaria una urbanizzazione ulteriore rispetto a quella già presente all'interno dell'area di intervento, possono essere realizzate secondo le priorità fissate in ciascun piano e da ciascun soggetto attuatore, in un intervallo di tempo stabilito in maniera correlata alla edificazione delle aree e tale da garantirne l'utilizzabilità.

Nel caso di opere realizzate a scomputo degli oneri, spetta alla Giunta Comunale, previa richiesta del soggetto proponente l'intervento edilizio e su relazione dettagliata circa l'opportunità o meno della realizzazione dell'intervento da parte del Servizio competente in materia di lavori pubblici, autorizzare o meno lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al presente regolamento.

Nel caso di autorizzazione allo scomputo da parte della Giunta, il soggetto proponente dovrà realizzare le opere di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell'importo degli oneri dovuti, calcolati in via definitiva al momento del rilascio del singolo permesso di costruire. Resta inteso che, nell'eventualità in cui l'importo delle opere realizzate sia superiore all'importo degli oneri dovuti nulla l'Amministrazione Comunale non procederà al conguaglio.

Viceversa il soggetto proponente sarà tenuto al conguaglio nell'eventualità in cui, ad avvenuto e positivo collaudo, l'importo complessivo lordo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti. In caso di mancato versamento di quanto richiesto nei termini stabiliti di volta in volta dall'Amministrazione Comunale si procederà all'escussione della polizza fideiussoria previa sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo fino ad avvenuto pagamento da parte del soggetto garante.

Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi comunque denominati (Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero, Programmi di Riqualificazione Urbana, Piani di Lottizzazione):

- il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, sarà approvato contestualmente al piano urbanistico, in sede di adozione del piano medesimo da parte dell'Organo comunale competente, con le modalità previste dalla L.R. n. 19/2023;

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, dovrà essere approvato, previa acquisizione di tutti i pareri necessari, nell'ambito dell'iter procedurale relativo al piano urbanistico. Nel caso in cui ricorrano condizioni particolari e per giustificati motivi, il progetto esecutivo delle opere potrà essere approvato anche successivamente, ma in ogni caso prima della stipula della relativa convenzione.

Art. 9 – Le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria

Art. 9.1 – Procedure di affidamento

Le opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. devono essere realizzate tenendo conto del combinato disposto degli artt. 2, 3 e 4 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. di seguito riportati:

- *“L'Amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.*
- *Con riferimento all'affidamento delle opere di cui all'articolo 2, l'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dagli articoli 71 e 72 del codice. L'amministrazione stabilisce che il contratto ha per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta economica deve*

indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

- *Per l'affidamento dei lavori pubblici relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all'articolo 14 del Codice, si applicano le previsioni di cui all'articolo 50, comma 1*".

Dalle disposizioni dell'art. 2 dell'Allegato I.12 del Codice, il soggetto proponente può procedere direttamente all'affidamento delle opere, secondo quanto previsto dall'art. 7.bis del presente regolamento.

Il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà pertanto, in ogni caso (sia nel caso di Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero e Programmi di Riqualificazione Urbana, sia nel caso di Piani di Lottizzazione) predisporre il **progetto di fattibilità tecnico - economica** delle opere di urbanizzazione, comprendente l'indicazione del tempo massimo in cui le stesse devono essere completate, nonché lo schema del relativo contratto d'appalto. Le indicazioni temporali dovranno essere tali da garantire un contestuale avanzamento dei lavori privati e delle opere di urbanizzazione in modo tale che le opere di urbanizzazione vengano terminate prima della richiesta di agibilità degli edifici privati.

Il suddetto progetto di fattibilità tecnico-economica, comprensivo di tutti gli elaborati di cui all'art. 41 ed all'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., dovrà essere allegato al relativo piano urbanistico e, contestualmente ad esso, adottato e successivamente approvato dall'Organo comunale competente, previo parere del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici, con le modalità previste dalla L.R. n. 19/2023.

Art. 9.2 - Garanzie

A garanzia del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, equivalente alla garanzia della corretta esecuzione delle opere prestata nei confronti dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere presentata, e allegata alla convenzione urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore delle opere derivante dal computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto, al quale va aggiunta l'IVA nella misura del 10% ai sensi dei punti 127-quinquies e 127-septies della Tabella A - parte III allegata al D.P.R. 633/'72, nonché le spese tecniche ai sensi del D.M. 17/06/2016, oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali. La suddetta polizza dovrà essere integrata di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo di polizza così come sopra calcolato per ogni anno successivo a quello di stipula. La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere, previa presentazione, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, di una liberatoria con la quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale.

Art. 9.3 – Procedure ed obblighi per la realizzazione delle opere

Entro i successivi 90 giorni dall'approvazione dello schema di Convenzione da parte dell'Organo comunale competente, il Servizio competente in materia di lavori pubblici, tramite il proprio Responsabile del progetto procederà con l'affidamento in appalto dei lavori definiti nel progetto di fattibilità tecnico-economica, avente per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori ("appalto integrato" ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii), mediante le procedure previste dall'art. 50 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. L'offerta dovrà indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva nonché per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri per la sicurezza.

Il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, verrà sottoscritto sia dal Comune di Jesi quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal soggetto proponente il piano urbanistico, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune di Jesi. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune.

Una volta affidato l'appalto, ed approvato da parte della Giunta Comunale il **progetto esecutivo** predisposto a cura dell'impresa aggiudicataria nei termini previsti dal bando di gara, il Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici nominerà tra i propri tecnici, o ricorrendo alla previste procedure di legge, il Direttore dei Lavori nonché il Coordinatore per la Sicurezza, il cui compenso dovrà essere previsto all'interno del Quadro Economico di progetto tra le somme a disposizione.

Il progetto esecutivo, comprensivo di tutti gli elaborati previsti dall'art. 41 e dall'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii., dovrà essere corredato, fin dalla sua presentazione, di tutti i pareri forniti dai gestori delle reti infrastrutturali. In alternativa il Servizio comunale competente in materia di urbanistica si farà carico di richiedere tutti i pareri necessari, compresi quelli relativi ai gestori delle reti infrastrutturali, previa presentazione da parte dell'impresa aggiudicataria dell'elenco completo dei pareri da acquisire e previa verifica dello stesso da parte del Servizio competente in materia di lavori pubblici.

Le eventuali spese per l'ottenimento dei predetti pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento dovranno essere inserite all'interno del quadro economico di progetto.

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbliga a presentare ed ottenere da parte del Servizio comunale competente, previo parere favorevole del Servizio competente in materia di lavori pubblici, apposito titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mm.ii..

Art. 9.4 – Compiti del Responsabile del progetto

Oltre a quanto già detto ed in conformità alle previsioni dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023 e succ. mm.ii. , al Responsabile del progetto per la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, individuato con apposito atto dal Dirigente del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici all'interno della propria struttura, sono affidati i seguenti adempimenti per la fase dell'esecuzione dei lavori:

- nomina del collaudatore in corso d'opera, con onere a carico del soggetto attuatore;
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- affiancamento e supporto al collaudatore durante la sua attività e rilascio del nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- rilascio al competente settore urbanistico del nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- coordinamento con il settore per il patrimonio per l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale;
- trasmissione ai competenti Uffici Comunali dell'atto di acquisizione a patrimonio, corredato di tutta la documentazione ritenuta necessaria (planimetrie, frazionamenti, ecc...) ai fini della voltura delle utenze elettriche, dell'inserimento delle aree e delle opere all'interno dei

programmi manutentivi, dell'eventuale predisposizione degli atti amministrativi conseguenti, ecc...

Art. 9.5 – Disposizioni finali

Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia comunitaria, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

Ai fini della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri dovuti si precisa quanto segue:

- gli oneri di urbanizzazione vanno calcolati in via definitiva al momento del rilascio del singolo titolo abilitativo. L'importo previsto in Convenzione e calcolato presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal singolo piano urbanistico è da intendersi puramente indicativo;
- l'importo delle opere realizzate è da intendersi al lordo del ribasso d'asta. L'importo complessivo da confrontare con l'importo degli oneri dovuti è dato dalla somma dell'importo lavori di cui sopra, dell'IVA nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico non sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, e di tutte le somme a disposizione connesse con l'appalto (spese tecniche, spese per allacci, spese di gara, ecc...).

Art. 10 – Le opere di importo superiore alla soglia comunitaria

La procedura da seguire per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di importo superiore alla soglia comunitaria è la stessa descritta all'art. 7 per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria sopra soglia comunitaria.

TITOLO IV

OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE NELL'AMBITO DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 11 – Realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito della procedura del titolo abilitativo edilizio convenzionato

In alcuni casi, per determinati interventi edilizi, può manifestarsi la necessità di realizzare opere pubbliche "funzionali" all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ovvero interventi finalizzati all'eliminazione di eventuali interferenze con il progetto edilizio previsto, al fine di attuare le previsioni urbanistiche relative all'area stessa. In altre situazioni inoltre la pianificazione generale può prevedere, come condizione, la realizzazione di opere di urbanizzazione ulteriori rispetto a quelle strettamente connesse alla funzionalità dell'intervento edilizio specifico, volte a garantire obiettivi di maggiori qualità degli abitati con la previsione di dotazioni urbanistiche.

Il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, eventualmente anche a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per le opere da realizzare.

L'art. 28-bis del DPR 380/2001 e succ. mm.ii. prevede che:

- *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato;*
- *la convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi”.*

Ai sensi dell'art. 56, comma 2, del D.Lgs 36/2023 e succ. mm.ii. *"Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano anche al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98".*

In questo caso il soggetto attuatore, in sede di richiesta del titolo abilitativo convenzionato, presenta un **progetto di fattibilità tecnica ed economica** delle opere pubbliche da eseguire, che dovrà essere valutato favorevolmente da parte del Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica, previa acquisizione del parere preliminare del Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici.

Il rilascio del titolo abilitativo convenzionato sarà subordinato all'approvazione in Giunta comunale del **progetto esecutivo** delle opere, alla sottoscrizione della **convenzione urbanistica** ed alla contestuale presentazione della **polizza fideiussoria** a garanzia della corretta esecuzione delle opere pubbliche in oggetto, calcolata con le stesse modalità riportate ai precedenti artt. 6, 7, 9, 10.

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbliga a presentare ed ottenere da parte del Servizio comunale competente apposito titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mm.ii..

Nel caso di opere pubbliche a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, entro 60 giorni dall'approvazione dello schema di convenzione urbanistica da parte del Consiglio Comunale il Servizio comunale competente in materia di lavori pubblici darà corso alle procedure conseguenti secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 6, 7, 9, 10 a seconda della tipologia delle opere da realizzare nonché del loro importo.

Art. 12 – Scomputo di oneri connessi ad interventi edilizi diretti diversi dal permesso di costruire convenzionato

Nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto diverso dal permesso di costruire convenzionato possono essere scomputate le opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di urbanizzazione secondaria funzionali all'intervento di trasformazione edilizia, prioritariamente nell'ambito del quartiere e/o del comparto in cui è ubicato l'intervento, previo parere della Giunta Comunale, a condizione che l'opera venga realizzata nella sua interezza a prescindere dall'importo.

Nel caso in cui l'importo di progetto dei lavori da realizzare sia inferiore alla somma dovuta di un valore minore o uguale al 20%, il soggetto attuatore dovrà impegnarsi, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo nonché la polizza fideiussoria di cui ai commi seguenti, a versare la differenza in sede di acquisizione a patrimonio delle opere nonché dell'approvazione degli atti di collaudo, pena l'escussione della polizza fideiussoria. Nell'eventualità in cui tale importo sia inferiore alla somma dovuta di un importo superiore al 20%, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza in un'unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 12.1 – Importo delle opere da scomputare inferiore a 150.000,00 €

Nel caso in cui l'importo delle opere da scomputare sia inferiore a 150.000,00 €, la **richiesta di scomputo** degli oneri di urbanizzazione deve essere inoltrata al Comune prima del rilascio del permesso di costruire ed indirizzata sia al Servizio competente in materia di edilizia che al Servizio competente in materia di lavori pubblici, unitamente ad una proposta di **progetto di fattibilità tecnica ed economica** ed all'**atto di impegno**, con firma autenticata nelle forme di legge, a realizzare, con le modalità previste dal presente regolamento dipendenti dalla tipologia e dall'importo delle opere, le opere di urbanizzazione proposte per l'importo complessivo di progetto. La Giunta Comunale si esprime in merito alla richiesta suddetta su proposta motivata del Servizio comunale competente in materia di edilizia, previo parere del Servizio competente in materia di lavori pubblici.

Il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo sarà subordinato all'approvazione in Giunta Comunale del **progetto di fattibilità tecnico-economica** ed all'avvenuta presentazione da parte del soggetto attuatore al Servizio competente in materia di lavori pubblici, al quale è affidata la responsabilità del procedimento, dell'**atto unilaterale d'obbligo** (che sostituisce, in questo caso specifico, la Convenzione Urbanistica) nonché della **polizza fideiussoria** a garanzia della corretta esecuzione delle opere, calcolata con le stesse modalità riportate ai precedenti artt. 6, 7, 9, 10.

Entro i successivi 60 giorni il Servizio competente in materia di lavori pubblici darà corso alle procedure conseguenti secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 6 e 9 a seconda della loro tipologia.

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbliga a presentare il relativo **progetto esecutivo** ai fini dell'ottenimento, previa approvazione dello stesso in Giunta Comunale, di apposito titolo abilitativo edilizio da parte del Servizio comunale competente, ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mm.ii..

Art. 12.2 – Importo delle opere da scomputare uguale o superiore a 150.000,00 €

Nel caso di scomputo di oneri di importo uguale o superiore a 150.000,00 €, il titolo edilizio presentato dovrà essere ricondotto a quello del permesso di costruire convenzionato e pertanto le relative procedure sono quelle descritte al precedente art. 11.

Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia dei 150.000,00 €, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

Ai fini invece della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto con prezzi ribassati del 20%, al netto dell'IVA tanto in quanto esente ai sensi dell'art. 51 della L. 342/2000.