

**REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA  
REALIZZARSI DA PARTE DI PRIVATI NELLA CITTA' DI COSENZA A SCOMPUTO  
DEGLI ONERI DOVUTI PER INTERVENTI EDILIZI**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.                      DEL

## SOMMARIO

<b><u>PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI</u></b>	<b><u>2</u></b>
<u>ART. 1 - DEFINIZIONI, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE</u>	<u>2</u>
<u>ART. 2 – DEFINIZIONE DI OPERE A SCOMPUTO</u>	<u>2</u>
<u>ART. 3 – DISCIPLINA DELLE OPERE A SCOMPUTO</u>	<u>3</u>
<u>ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE E DEL COSTO DELL'OPERA A SCOMPUTO</u>	<u>3</u>
<b><u>PARTE II: DISCIPLINA DELLE OPERE A SCOMPUTO</u></b>	<b><u>4</u></b>
<u>ART. 5 – CRITERI GENERALI DI REALIZZAZIONE E FORME DI GARANZIA</u>	<u>4</u>
<u>ART. 6 - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI DI PROGETTAZIONE</u>	<u>4</u>
<u>ART. 7 – MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO</u>	<u>5</u>
<u>ART. 8 – MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO</u>	<u>5</u>
<b><u>PARTE III – PROCEDURA PER RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO</u></b>	<b><u>6</u></b>
<u>ART. 9 – ATTIVITÀ DI COLLAUDO</u>	<u>6</u>
<u>ART. 10 – IL CERTIFICATO DI COLLAUDO</u>	<u>7</u>
<b><u>PARTE IV – ATTIVITÀ SUCCESSIVA AL COLLAUDO DELLE OPERE</u></b>	<b><u>7</u></b>
<u>ART. 11 – RENDICONTAZIONE LAVORI E RILASCIO DELLE GARANZIE SUCCESSIVE AL COLLAUDO</u>	<u>7</u>
<u>ART. 12 – SVINCOLO DELLA GARANZIA FIDEIUSSORIA</u>	<u>8</u>
<b><u>PARTE V – NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI</u></b>	<b><u>8</u></b>
<u>ART. 13 – VARIANTI PROGETTUALI</u>	<u>8</u>
<u>ART. 14 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI</u>	<u>8</u>
<b><u>ALLEGATO A</u></b>	<b><u>10</u></b>

## PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - DEFINIZIONI, FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina:
  - a) la procedura di progettazione, approvazione, affidamento ed esecuzione delle opere pubbliche o di interesse pubblico o generale e loro varianti, da parte di soggetti privati a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, che sono oggetto di previsione di atti di programmazione negoziata, di programmi urbanistici complessi, di piani attuativi, di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente, e delle relative convenzioni attuative, nonché di convenzioni e atti unilaterali d'obbligo preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione di titoli abilitativi alla medesima connessi;
  - b) le forme di garanzia per la corretta esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera a) e per il pagamento delle imprese esecutrici in caso di affidamento congiunto di progettazione e d'esecuzione lavori;
  - c) la procedura finalizzata all'ottenimento del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, e le verifiche dei progetti, dei lavori in corso d'opera e finali, delle opere di cui alla precedente lettera a) da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza. tramite proprio personale in possesso delle specifiche competenze ed esperienze o con personale esterno, e con la collaborazione degli Enti gestori esterni.
  - d) le sanzioni in caso di inottemperanza agli obblighi convenzionali o inseriti negli atti unilaterali d'obbligo.
  - e) La disciplina delle obbligazioni contrattuali tra soggetto attuatore e Comune, delle modalità, dei tempi e delle garanzie di esecuzione è definita puntualmente nei singoli programmi o piani approvati dall'Amministrazione comunale nonché nelle relative convenzioni attuative e/o negli atti unilaterali d'obbligo ai medesimi riferimenti. Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo disciplinano, in relazione agli obiettivi pubblici perseguiti, le priorità e l'eventuale articolazione degli interventi per comparti funzionalmente autonomi, il coordinamento tra la realizzazione delle opere private e delle opere pubbliche nonché i tempi per l'ultimazione delle opere.
  - f) La legislazione e la regolamentazione specifiche di riferimento per i procedimenti connessi al presente regolamento è costituita dalle seguenti norme: il DPR 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; decreto legislativo 18 aprile 2016, Codice dei contratti pubblici; alle citate previsioni si farà eventuale riferimento per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento.

### ART. 2 - DEFINIZIONE DI OPERE A SCOMPUTO

1. Ai sensi del presente Regolamento si definiscono "**Opere a Scomputo**" le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale realizzate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, realizzate da soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio (di seguito anche solo "**Soggetto Attuatore**") in forza di (i) atti di programmazione negoziata, di programmi urbanistici complessi, di strumenti di pianificazione attuativa (comunque denominati), di permessi di costruire convenzionati e delle relative convenzioni attuative nonché di (ii)

- convenzioni comunque stipulate e di atti unilaterali d'obbligo comunque preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione titoli abilitativi alla medesima prodromici.
2. Ai sensi del presente Regolamento si definiscono altresì Opere a Scomputo, in quanto alle medesime assimilate, anche le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate da un soggetto pubblico o privato in virtù di convenzioni e/o accordi, anche privi di rilevanza economica diretta, stipulati al di fuori di procedimenti volti alla pianificazione attuativa di un'area e/o al rilascio di titoli abilitativi prodromici a interventi edilizi diretti convenzionati.
  3. Le opere a scomputo si suddividono in opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni di legge vigenti. Le opere a scomputo possono riguardare interventi, opere, misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale se previsti dalla Legge.
  4. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura, compresa la viabilità, di esclusivo interesse del privato, anche se realizzate in aree pubbliche.
  5. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune, se non previa modifica del programma approvato.

### **ART. 3 - DISCIPLINA DELLE OPERE A SCOMPUTO**

1. Le Opere a Scomputo devono essere realizzate su aree di proprietà pubblica o su aree private che, gratuitamente, verranno cedute al Comune o asservite perpetuamente all'uso pubblico entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere realizzate sulle medesime.
2. Al fine di procedere alla cessione e/o all'asservimento delle aree di cui al precedente comma 2, il Soggetto Attuatore provvederà, a propria cura e spese, ai frazionamenti eventualmente necessari.
3. Le aree di cui al precedente comma 2 verranno cedute o asservite, libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli, nonché bonificate nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti previsti dal D. Lgs. 152/06 in ragione delle relative destinazioni d'uso.
4. Le Opere a Scomputo saranno cedute gratuitamente al Comune successivamente al collaudo delle medesime. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi pubblici a rete riservate per disposizione normativa, regolamentare o convenzionale/contrattuale o altro provvedimento amministrativo, a soggetti che operano in regime di esclusiva, si rimanda alle disposizioni ed accordi contenuti in tali atti.
5. Sino alla cessione delle Opere a Scomputo e delle aree ove le stesse sono realizzate al Comune di Cosenza, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle predette Opere graveranno integralmente sul Soggetto Attuatore. Successivamente alla cessione a favore del Comune di Cosenza, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere a Scomputo e delle aree ove le stesse sono realizzate saranno disciplinati dalla convenzione relativa allo specifico intervento.
6. Le opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione saranno ammesse allo scomputo qualora siano funzionali al comparto urbanistico direttamente interessato dall'intervento cui le medesime accedono anche laddove siano realizzate su aree esterne al perimetro del piano.

### **ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE E DEL COSTO DELL'OPERA A SCOMPUTO**

1. Il valore delle Opere a Scomputo dovrà essere calcolato sulla base delle voci indicate nel quadro economico di cui all'allegato A al presente Regolamento. In particolare, gli oneri da scomputare verranno determinati dalla somma delle seguenti voci del quadro economico:
  - voci obbligatorie per Legge in relazione alle caratteristiche dell'opera;
  - voci facoltative in relazione alle caratteristiche dell'opera, da concordare con l'Amministrazione Comunale.Sono sempre escluse:
  - l'IVA;
  - le attività i cui costi non sono coperti dallo scomputo.
2. Ai fini della determinazione del costo delle Opere a Scomputo da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario delle OO PP della Regione Calabria - vigente al momento della sottoscrizione della convenzione e/o dell'atto unilaterale d'obbligo, riducendo il costo di ogni singola voce del 15%. Rispetto al totale così definito verranno determinati l'IVA nonché i costi connessi alle spese tecniche.
3. I prezzi utilizzati per la predisposizione del computo metrico allegato alla convenzione rimarranno in vigore tra le parti per 5 anni dalla data della stipula e verranno utilizzati, per il predetto periodo di tempo, ai fini della predisposizione del computo metrico relativo ad eventuali modifiche e/o varianti della convenzione.

## **PARTE II: DISCIPLINA DELLE OPERE A SCOMPUTO**

### **ART. 5 - CRITERI GENERALI DI REALIZZAZIONE E FORME DI GARANZIA**

1. Le Opere a Scomputo devono essere realizzate nel rispetto dei termini previsti dalla convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo che ne impone l'esecuzione, restando comunque ferma la possibilità per il Comune – ove lo ritenga necessario - di subordinare il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici privati alla realizzazione di tutte o di alcune Opere a Scomputo.
2. A garanzia della corretta esecuzione delle Opere a Scomputo dovrà essere presentata e allegata in copia alla convenzione urbanistica una garanzia fideiussoria emessa da istituti bancari o assicurativi in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici.
3. La fideiussione costituita ai sensi del precedente comma dovrà avere una durata almeno pari a quella della convenzione e dovrà essere a "prima richiesta", senza il beneficio della preventiva escussione.
4. La fideiussione costituita ai sensi dei precedenti commi dovrà essere costituita per un importo pari al valore complessivo lordo delle Opere a Scomputo (al quale andrà aggiunta l'IVA nella misura di Legge) maggiorato del 20%.
5. La suddetta fideiussione dovrà essere integrata annualmente per un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intera somma oggetto garantita.
6. La fideiussione dovrà essere consegnata all'Amministrazione in originale almeno 7 (sette) giorni prima della data prevista per la stipula della convenzione, pena il rinvio della medesima. Qualora la fideiussione acceda ad un atto unilaterale d'obbligo, l'atto costitutivo della garanzia dovrà essere consegnato all'Amministrazione in originale unitamente all'atto medesimo.

### **ART. 6 – MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI DI PROGETTAZIONE**

1. Il Soggetto Attuatore dovrà depositare, unitamente all'istanza volta ad ottenere l'approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa e/o il rilascio di un titolo diretto convenzionato ovvero unitamente al deposito di un atto unilaterale d'obbligo, il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle Opere a Scomputo.
2. Il progetto di fattibilità di cui al precedente comma, dovrà essere corredato dagli elaborati tecnici ed economici, ai fini della sua adozione/approvazione da parte dell'organo competente. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è istruito da un dipendente appartenente all'Area LLPP che lo sottopone all'approvazione della Giunta Comunale, corredato dal parere favorevole di congruità e rispondenza del Responsabile del Settore.
3. Il Soggetto Attuatore dovrà depositare presso l'Amministrazione comunale il progetto definitivo ed esecutivo delle Opere a Scomputo, previa acquisizione di tutti i pareri ritenuti necessari, nel rispetto ed in conformità agli elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica, entrambi corredati dalla verifica effettuata ai sensi dell'art. 26 del codice dei contratti pubblici. L'affidamento degli incarichi relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere a Scomputo sarà sottoposto al codice dei contratti pubblici nel caso in cui i costi per tali attività di progettazione siano, anch'essi, portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
4. Ove il Soggetto Attuatore sia tenuto all'applicazione del codice dei contratti pubblici lo stesso acquisirà il ruolo di stazione appaltante ai sensi del medesimo codice, assumendosi le responsabilità connesse a tale ruolo; al Comune spetteranno esclusivamente il potere di approvazione dei progetti e delle relative varianti nonché i poteri di vigilanza e controllo.
5. La disciplina prevista nel presente articolo troverà applicazione anche alle Opere a Scomputo la cui esecuzione sia sottratta, per importo o natura, all'applicazione del codice dei contratti pubblici.

#### **ART. 7 – MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO**

1. L'affidamento delle Opere a Scomputo è sottoposto, fatte salve eventuali esclusioni previste dalla Legge, alla disciplina del codice dei contratti pubblici.
2. Ai fini dell'applicazione del codice dei contratti pubblici, la verifica relativa all'eventuale superamento della soglia di rilevanza comunitaria verrà eseguita secondo i parametri di seguito indicati:
  - (i) qualora l'importo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria sia inferiore alla soglia comunitaria, occorrerà considerare separatamente le opere di urbanizzazione primaria dalle opere di urbanizzazione secondaria;
  - (ii) qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria sia superiore alla soglia comunitaria, il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere considerato complessivamente.
3. Qualora le opere a scomputo fossero divise in lotti, fermo restando quanto previsto dall'art. 35, comma 6, del Codice, ai fini del calcolo della soglia comunitaria di cui al precedente comma, occorrerà tenere in considerazione il valore complessivo di tutti i lotti.
4. Il Soggetto Attuatore, ai sensi delle vigenti disposizioni, dovrà individuare le procedure di affidamento aventi ad oggetto la realizzazione delle opere a scomputo sulla scorta dei seguenti elementi:
  - a) valore dell'opera come determinato ai sensi dei precedenti commi;
  - b) tipologia delle stesse: urbanizzazione primaria o urbanizzazione secondaria, con le modalità sopra riportate.

5. Ove il Soggetto Attuatore sia tenuto all'applicazione del codice dei contratti pubblici lo stesso acquisirà il ruolo di stazione appaltante ai sensi del medesimo codice, assumendosi le responsabilità connesse a tale ruolo; al Comune spetteranno esclusivamente il potere di approvazione dei progetti e delle relative varianti nonché i poteri di vigilanza e controllo.
6. Al Soggetto Attuatore sarà preclusa la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica bandita onde selezionare il soggetto esecutore delle Opere a Scomputo sia in forma diretta sia in forma indiretta, attraverso soggetti che si trovino in rapporto di controllo ex art. 2359 c.c. con gli stessi o in una situazione tale da configurare un unico centro decisionale con il Soggetto Attuatore.
7. In qualità di stazione appaltante è fatto obbligo ai Soggetto Attuatore di applicare le regole ordinarie in tema di corresponsione del contributo all'Autorità nazionale anticorruzione, di comunicazioni all'Osservatorio e di ogni adempimento relativo all'appalto pubblico.

#### **ART. 8 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO**

1. Ove il Soggetto Attuatore sia tenuto all'applicazione del codice dei contratti pubblici, lo stesso in qualità di stazione appaltante procederà alla nomina del Responsabile unico del procedimento (RUP) al quale verranno demandati i compiti definiti dalla legislazione vigente nonché gli adempimenti relativi alla trasmissione al Comune per le verifiche di competenza della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'appalto nonché degli atti di gara e del contratto di appalto sottoscritto con l'aggiudicatario.
2. Il Soggetto Attuatore comunicherà al Comune la data di inizio dei lavori nonché eventuali successive sospensioni/riprese dei lavori che incidano sul crono programma depositato indicando, contestualmente, un nuovo crono programma dei lavori.
3. In allegato alla comunicazione di fine lavori, il soggetto attuatore deve trasmettere all'Ufficio Tecnico:
  - i frazionamenti, eseguiti a cura e spese dello stesso Soggetto Attuatore, delle aree oggetto di cessione per la valutazione delle aree e relative superfici da cedere al Comune (strade, parcheggi, aree di verde pubblico, piazzole per alloggiamento cassonetti) e verifica dello standard pubblico, così come da Convenzione o Atto d'obbligo stipulati;
  - gli elaborati dell'opera realizzata in formato cartaceo e su supporto magnetico, completi dei tracciati e profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti, devono essere redatti su base digitale, come da disposizioni vigenti;
  - libretto di manutenzione, certificazione impianti, attestazioni/certificazioni energetiche.
4. Sono a carico del Soggetto Attuatore e non sono oggetto di scomputo tutti gli oneri spettanti al Gestore delle reti acqua, gas e fognatura per il collegamento delle nuove reti a quelle in esercizio e gli oneri richiesti direttamente al soggetto attuatore da altri Enti gestori di sottoservizi e/o titolari di altre competenze riguardanti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste (ad esempio: energia elettrica, telecomunicazioni, gasdotti, elettrodotti, etc.)
5. La disciplina prevista nel presente articolo troverà applicazione anche alle Opere a Scomputo la cui esecuzione sia sottratta, per importo o natura, all'applicazione del codice dei contratti pubblici.

## **PARTE III – PROCEDURA PER RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO**

### **ART. 9 – ATTIVITÀ DI COLLAUDO**

1. Il collaudo costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del Soggetto Attuatore, ferma restando la funzione di vigilanza comunque rimessa all'Amministrazione anche con riferimento alla fase di collaudo delle Opere a Scomputo.
2. Il Soggetto Attuatore entro 60 (sessanta) giorni dalla fine lavori dovrà avviare, a sua cura e spese, le operazioni di collaudo delle Opere a Scomputo nel rispetto delle disposizioni previste dal codice dei contratti pubblici.
3. Il collaudo potrà avvenire per stralci funzionali autonomi qualora, in sede di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sia concessa al Soggetto Attuatore la possibilità di procedere al collaudo di singole Opere a Scomputo.
4. Il collaudo comprende tutte le verifiche tecniche e amministrative previste dalle leggi di settore comprese le verifiche statiche.
5. In considerazione della particolarità della forma di attuazione delle Opere a Scomputo al fine di consentire al Comune il controllo costante sull'esecuzione dei lavori è sempre previsto, indipendentemente dal valore della singole opere e dalla complessità dei lavori alle medesime relative, il collaudo in corso d'opera delle Opere a Scomputo.
6. Il collaudatore verrà scelto dal soggetto attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori sulla base di una terna di nominativi proposti dall'Amministrazione comunale con costi a carico del soggetto attuatore.
7. La disciplina prevista nel presente articolo troverà applicazione anche alle Opere a Scomputo la cui esecuzione sia sottratta, per importo o natura, all'applicazione del codice dei contratti pubblici.

### **ART.10 – IL CERTIFICATO DI COLLAUDO**

1. Entro 180 giorni dall'ultimazione dei lavori il collaudatore redige il certificato di collaudo provvisorio relativo alle Opere a Scomputo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
2. Il Comune dovrà approvare il certificato di collaudo provvisorio carattere definitivo decorsi due anni dall'approvazione del medesimo da parte dell'Amministrazione comunale. Trascorso tale termine, nel corso del quale l'Amministrazione potrà svolgere controlli e verifiche sulle Opere a Scomputo oggetto del collaudo provvisorio, in assenza di rilievi contrari, il certificato di collaudo si intende comunque tacitamente approvato ai sensi dell'art.102, commi 2-3 del codice dei contratti pubblici.
3. La disciplina prevista nel presente articolo troverà applicazione anche alle Opere a Scomputo la cui esecuzione sia sottratta, per importo o natura, all'applicazione del codice dei contratti pubblici.

## **PARTE IV – ATTIVITÀ SUCCESSIVA AL COLLAUDO DELLE OPERE**

### **ART.11 – RENDICONTAZIONE LAVORI E RILASCIO DELLE GARANZIE SUCCESSIVE AL**

### **COLLAUDO**



1. Successivamente alla predisposizione del certificato di collaudo di cui al precedente art. 10, il Soggetto Attuatore predispone il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle Opere a Scomputo onde determinare il costo finale delle ridette opere e lo trasmette al Comune entro 180 (centottanta) giorni.
2. Qualora il costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle Opere a Scomputo complessivamente intese risultasse, sulla base della rendicontazione di cui al precedente comma 1, superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento, il maggior costo delle Opere a Scomputo resterà comunque a carico del soggetto attuatore.
3. Qualora il costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle Opere a Scomputo complessivamente intese risultasse, sulla base della rendicontazione di cui al precedente comma 1, inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento, il risparmio conseguito dal Soggetto Attuatore – pari alla differenza tra costo delle Opere a Scomputo e oneri di urbanizzazione dovuti – verrà corrisposta all'Amministrazione comunale.
4. Il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio, una liberatoria dell'impresa esecutrice dei lavori nella quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale, a favore dell'appaltatore e/o dei subappaltatori. La mancata presentazione della liberatoria non consentirà lo svincolo delle fidejussioni consegnate a garanzia dell'esecuzione delle opere.
5. Nei casi previsti dall'art. 103 del codice dei contratti pubblici, il Soggetto Attuatore è inoltre obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. Tale adempimento, se non obbligatorio ai sensi di Legge, dovrà essere previsto in sede di convenzione urbanistica.
6. L'agibilità degli edifici è comunque subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, relative all'intero intervento edilizio, in modo di assicurare sempre la presenza di servizi primari funzionali ai fabbricati costruiti.
7. La disciplina prevista nel presente articolo troverà applicazione anche alle Opere a Scomputo la cui esecuzione sia sottratta, per importo o natura, all'applicazione del codice dei contratti pubblici.

#### **ART.12 – SVINCOLO DELLA GARANZIA FIDEIUSSORIA**

1. L'Amministrazione comunale, dietro richiesta del Soggetto Attuatore, procederà allo svincolo delle fideiussioni depositate dal Soggetto attuatore a garanzia della corretta esecuzione delle Opere a Scomputo e pagamento delle imprese appaltatrici ed eventuali subappaltatori successivamente all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.
2. Qualora sia stato eseguito il collaudo per stralci funzionali di singole Opere a Scomputo di cui al precedente art. 9 comma3, le fideiussioni depositate dal Soggetto Attuatore a garanzia della corretta esecuzione delle Opere a Scomputo saranno svincolate in misura proporzionale al valore delle opere collaudate.

### **PARTE V: NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 13 – VARIANTI PROGETTUALI**

1. Il Comune, ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali errori e/o omissioni nella progettazione delle Opere a Scomputo, si riserva di richiedere varianti al progetto approvato per esigenze derivanti da disposizioni legislative e regolamentari sopravvenute prima dell'inizio dei lavori, oppure a seguito di verifiche dello stato dei luoghi che evidenzino situazioni non emerse chiaramente in fase di approvazione del progetto, specie se in relazione a diritti di terzi.
2. Fermo quanto previsto nel precedente comma 1, qualora durante l'esecuzione dei lavori si rendessero necessarie varianti al progetto autorizzato, queste dovranno essere preventivamente assentite dall'Amministrazione comunale ed approvate dagli organi competenti.
3. Non costituiscono varianti le variazioni dimensionali dei singoli elementi contenute entro il 2% delle dimensioni originali.

#### **ART. 14 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI**

1. Nelle ipotesi di inadempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore nella convenzione e/o nell'atto unilaterale d'obbligo, il Comune potrà realizzare le Opere a Scomputo mancanti o non collaudabili, anche su aree del Soggetto Attuatore non ancora cedute all'Amministrazione ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione e/o l'atto unilaterale d'obbligo, quindi, dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree nonché la dichiarazione che dette aree risultano libere da persone, cose, da ipoteche, oneri, pesi, gravami e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per la cessione e/o asservimento.
2. Nella convenzione sottoscritta tra le parti e/o nell'atto unilaterale d'obbligo il mancato pagamento dei sub-appaltatori da parte dell'appaltatore incaricato della realizzazione delle Opere a Scomputo dovrà essere espressamente considerato come un inadempimento.
3. Il presente Regolamento, incluse eventuali successive modificazioni, costituisce allegato di ogni convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo da stipulare successivamente alla data di entrata in vigore del presente atto nonché di ogni variante e/o integrazione alle Convenzioni in essere.
4. Per le convenzioni già stipulate alla data di approvazione del presente Regolamento le disposizioni in esso contenute sono applicate se non in contrasto con quanto previsto nelle convenzioni urbanistiche in essere.
5. Tutti i riferimenti a norme da applicarsi o a soggetti titolari di competenze, si intendono automaticamente aggiornati in seguito a modifiche normative e/o organizzative dell'Amministrazione comunale.

**ALLEGATO A**

		NOT E
<b>QUADRO ECONOMICO N. _____</b>		
<b>LAVORI</b>		
1) - Lavori a misura	Euro.....	
2) - Lavori a corpo	Euro.....	
3) - Lavori in economia	Euro.....	
a) - IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA (1+2+3)	Euro.....	
(-10% da dedurre)	Euro.....	
1) - Oneri per i piani di sicurezza a misura	Euro.....	
2) - Oneri per i piani di sicurezza a corpo	Euro.....	
3) - Oneri per i piani di sicurezza in economia	Euro.....	
b) - IMPORTO ONERI PER ATTUAZIONE (1+2+3)	Euro.....	
<b>A2) IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE = (a+b)</b>	<b>Euro.....</b>	
c) - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1) - Lavori in economia	Euro.....	
2) - Rilievi, accertamenti e indagini	Euro.....	
a) - <i>indagini geologiche</i>	Euro.....	
B) - <i>rilievi del sito</i>	Euro.....	
b) - <i>altro (...)</i>	Euro.....	
3) - allacciamenti ai pubblici servizi (NON PREVISTO)	-----	1
a) - <i>alla rete di energia elettrica (NON PREVISTO)</i>	-----	
b) - <i>alla rete (NON PREVISTO)</i>	-----	
c) - <i>altra (...)</i> (NON PREVISTO)	-----	
4) - Imprevisti al.....%.....	Euro.....	2
5) - Acquisizione aree (da piano particellare) (NON PREVISTO)	-----	
a) - <i>espropriazione terreni (NON PREVISTO)</i>	-----	
b) - <i>altra (...)</i> (NON PREVISTO)	-----	
6) - Occupazioni aree (da piano particellare) (NON PREVISTO)	-----	
a) - <i>indennità di occupazione terreni (NON PREVISTO)</i>	-----	
b) - <i>indennizzo conduttori e frutti pendenti (NON PREVISTO)</i>	-----	
c) - <i>altra (...)</i>	Euro.....	
7) - prezzo chiuso (NON PREVISTO)	Euro.....	
8) - spese tecniche	Euro.....	
a) - <i>progettazione</i>	Euro.....	
b) - <i>direzione lavori e contabilità lavori</i>	Euro.....	
c) - <i>coordinamento sicurezza</i>	Euro.....	
d) - <i>frazionamenti</i>	Euro.....	
d) - <i>prestazioni speciali e accessorie</i>	Euro.....	

e) - contributo previdenziale	Euro.....	
f) - altre (...)	Euro.....	
g) - incentivo	Euro.....	
9) - spese per attività di consulenza e di supporto	Euro.....	
a) - consulenza e supporto al r.u.p.	Euro.....	
b) - verifiche e validazione progetto	Euro.....	
10) - spese per commissioni giudicatrici	Euro.....	3
11) - spese per pubblicità	Euro.....	
12) - spese per opere d'arte al 2%	Euro.....	4
13) - spese analisi e collaudi	Euro.....	
a) - analisi di laboratorio	Euro.....	
b) - collaudo statico	Euro.....	
c) - collaudo amministrativo	Euro.....	
d) - altre (...)	Euro.....	
14) - IVA	Euro.....	5
a) - IVA sui lavori al .....%	Euro.....	
b) - IVA sulle spese tecniche e simili al .....%	Euro.....	
c) - IVA su (.....) al .....%	Euro.....	
15) - fondo per accordi bonari ex articolo 31, comma 2	Euro.....	
16) - ..... Euro .....	Euro.....	
<b>C) - TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE(da1a16)</b>	<b>Euro.....</b>	
<b>IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A2 +C)</b>	<b>Euro.....</b>	
<b>ATTENZIONE: il quadro va adattato al singolo intervento, eliminando le voci superflue ed aggiungendo, eventualmente, quelle specifiche che non trovano collocazione tra le voci standard.</b>		

#### NOTE

- 1) Le spese di allaccio e/o eventuale spostamento non fanno parte del quadro economico di progetto e sono interamente a carico del soggetto attuatore (art.7 del Regolamento);
- 2) Percentuale per imprevisti, da calcolare sull'importo dei lavori a base di gara, con un minimo/massimo del 5%;
- 3) ai sensi dell'articolo 77, comma 10, del Codice;
- 4) se sono da prevedere opere d'arte, il loro importo percentuale deve essere calcolato sull'importo dei lavori da appaltare;
- 5) l'IVA è da conteggiare esclusivamente per determinare il valore della fidejussione (art. 5 del Regolamento).