COMUNE DI PAVIA

Piazza Municipio, 2 - 27100 Pavia
tel. 0382 3991 – fax 0382 399227 P. IVA 00296180185

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERA N. **603**

Oggetto: Regolamento edilizio- Aggiornamento degli allegati "DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO" e DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE E LO SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI – Approvazione

L'anno duemilaventisei il giorno ventidue del mese di Ottobre, alle ore 14:50, in Pavia, nella sala delle adunanze di Palazzo Mezzabarba, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Michele Lissia per deliberare sull'oggetto indicato

Sono presenti i Signori:

Nome	Funzione	Presenza
LISSIA MICHELE	Sindaco	Presente
MOGGI ALICE	Vicesindaco	Presente
PEZZA MATTEO	Assessore	Presente
BARBIERI MARIA CRISTINA	Assessore	Presente
FALDINI RODOLFO	Assessore	Presente
FUCCILLO ALESSANDRA	Assessore	Assente
BRENDOLISE FRANCESCO	Assessore	Presente
GREGORINI ANGELA BARBARA	Assessore	Assente
GOPPA LORENZO	Assessore	Assente
CALIANDRO ALESSANDRO	Assessore	Presente

Partecipa ed assiste alla seduta il Segretario Generale Mario Spoto

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente pone in trattazione l'oggetto su indicato

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- il DL 69/2024 (cd. *Salvacasa*), convertito nella L. 105/2024
- il Dlgs 36/2023;
- la L. n. 1150/1942;
- la LR 12/2005;
- il D.P.R. n. 380/2001;

Richiamati:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 19/09/2024 ad oggetto "Approvazione linee programmatiche 2024 relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato";
- la deliberazione del Consiglio Comunale 19/12/2025 n. 41, a oggetto: "Bilancio di previsione 2026-2027-2028 e Documento Unico di Programmazione. Approvazione";
- la deliberazione della Giunta Comunale 30/12/2025, n. 764, a oggetto "Esame ed approvazione del Piano esecutivo di gestione 2026-2028 (P.E.G. finanziario). Assegnazione delle risorse ai titolari di centro di responsabilità";
- la deliberazione della Giunta Comunale 19/02/2026, n. 71, avente ad oggetto: Piano Integrato Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2026/2027/2028. Approvazione;
- la deliberazione del Consiglio comunale 11/03/2024, n.9, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio;

Considerato che:

- la L. n. 1150/1942 all'art. 28 prevede in particolare *(i)* che con apposita convenzione urbanistica risulti disciplinato l'impegno del proprietario di farsi carico degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli interventi, *(ii)* che tali opere siano ultimate entro 10 anni e *(iii)* che la relativa attuazione sia assicurata tramite congrue garanzie finanziarie;
- il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 16 comma 2 disciplina la possibilità che *"a scomputo totale o parziale della quota dovuta* (a titolo di oneri di urbanizzazione, ndr)*, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione ... con le modalità e garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune*";
- la L.R. n. 12/2005 all'art. 45 ha previsto la possibilità di realizzare le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti privati, i cd. soggetti attuatori, a scomputo totale o parziale dei relativi oneri, demandando al Comune la determinazione delle modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della congruità tecnico-economica dei medesimi nonché le garanzie da prestarsi e le sanzioni per il caso di inottemperanza degli impegni in tal senso assunti in sede convenzionale;
- la L.R. n. 12/2005 all'art. 46 ha stabilito che la convenzione propedeutica al rilascio del titolo edilizio disciplini tra l'altro "*b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo,*

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da MARIO SPOTO, Michele Lissia e stampato il giorno 29/10/2026 da Gallotti Sara.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi";

- ancora, l'art. 46 della L.R. sopra citata prevede che "*nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48"*;
- con D. Lgs. n. 36/2023 è stato approvato il nuovo Codice dei Contratti pubblici (il "Codice dei Contratti"), successivamente modificato con D. Lgs. n. 209/2024 (il "Correttivo"), il quale ribadisce che "*Le disposizioni del codice si applicano, altresì, 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 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'allegato I.12 individua le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione*";
- una delle più rilevanti innovazioni introdotte dal Codice dei Contratti riguarda la fase di progettazione, avendo ricondotto i tre precedenti livelli (preliminare, definitivo ed esecutivo) a due: il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo;
- l'allegato I.7 del suddetto Codice ha disciplinato i contenuti minimi della documentazione da predisporre a cura delle Stazioni appaltanti e degli Enti concedenti, con riferimento sia al quadro delle necessità ed al documento di indirizzo della progettazione (DIP), riconducendo al progetto di fattibilità tecnico-economica, disciplinato dagli artt. 6-21 del medesimo allegato, i previgenti livelli di progettazione preliminare e definitiva;
- l'Allegato I.12 citato ha regolamentato le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo;

Considerato altresì che:

- l'approvazione del D.L. 69/2024, convertito nella L. 105/2024, introduce modifiche nel sistema sanzionatorio del DPR 380/2001 sia dal punto di vista edilizio paesaggistico e pertanto si rende necessario recepire nella disciplina per l'applicazione delle sanzioni edilizie;
- ai sensi dell'art. 1 comma 3 del titolo V Norme transitorie del Nuovo Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio n. 24 del 26 giugno 2023, è di competenza della Giunta l'aggiornamento degli allegati disciplinari attuativi

Valutato pertanto che:

- alcuni contenuti degli allegati al Regolamento Edilizio: "DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO" [allegato 4] nonché "DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE E LO SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI" [Allegato 7] di cui alla deliberazione del Consiglio comunale 11/03/2024, n.9 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio risultano, inoltre, in parte superati o comunque assorbiti dalle modifiche che hanno interessato sia il d.P.R. n. 380/2001 sia la L.R. n. 12/2005;

- l'aggiornamento oggetto del presente provvedimento si pone, quindi, nell'ottica sia di semplificare i contenuti dell'articolato dei Disciplinari sopra richiamati alla vigente;
- per tutto quanto non espressamente disciplinato con il presente provvedimento si rinvia all'applicazione della pertinente disciplina normativa e regolamentare;
- il presente provvedimento non comporta oneri finanziari riflessi sul Bilancio dell'ente.

Ritenuto:

- di approvare, i nuovi allegati al Regolamento Edilizio: "DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO" [allegato 4] nonché "DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE E LO SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI" [Allegato 7], allegati alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;
- di dare mandato al Dirigente responsabile di trasmettere copia della presente deliberazione agli Ordini professionali ed alle Aree comunali interessate.

Acquisito sulla proposta di deliberazione il prescritto parere di regolarità previsto dall'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, espresso dal Dirigente dell'Area 4 – Pianificazione territoriale e di settore, Tutela e conservazione del Territorio

a voti unanimi, resi nei modi di legge ed in forma palese

DELIBERA

1. **di approvare**, i nuovi allegati al Regolamento Edilizio:
   - "*DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO*" [allegato 4]
   - "*DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE E LO SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI*" [Allegato 7],

   allegati A) e B) rispettivamente alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;

2. **di dare mandato** al Dirigente responsabile di trasmettere copia della presente deliberazione agli Ordini professionali ed alle Aree comunali interessate.

INDI

con distinta e separata votazione, resa all'unanimità dei presenti, la Giunta comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 ai fini dare organica attuazione alla pianificazione e gestione del territorio

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco	Il Segretario Generale
Michele Lissia	Mario Spoto

Comune di Pavia
Provincia di Pavia

Settore 7 – Urbanistica, Edilizia privata, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico

DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

DSP | **DISCIPLINA SANZIONI PAESAGGISTICHE**

Allegato 5

Sommario

1. OGGETTO....3
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO....3
3. RIPRISTINO O COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA....4
4. ITER PROCEDURALE PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' E DETERMINAZIONE INDENNITA' PECUNIARIA....4
5. ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' DISCIPLINATO DALL'ART. 36-BIS COMMA 4 DEL D.P.R.380/01 E DETERMINAZIONE INDENNITA' PECUNIARIA....4
6. PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DELLA SOPRINTENDENZA ..5
7. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA....6
8. MODALITÀ DI PAGAMENTO....7
ALLEGATO 1 - CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA NEL CASO DI AUMENTI DI SUPERFICI UTILI E VOLUMI....8
ALLEGATO 2 – Schema perizia di stima....9
ALLEGATO 3 – Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074....14
ALLEGATO 4 – Circolare del Ministero della Cultura n.38 del 04/09/2023....15

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 29/10/2026 da Gallotti Sara.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

1. OGGETTO

Le seguenti procedure si applicano nei confronti delle opere realizzate abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n°42/2004, in assenza o in difformità totale o parziale dell'autorizzazione paesaggistica, e qualora le stesse siano state oggetto di **accertamento di compatibilità paesaggistica** secondo quanto disposto dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nonché dall'art. 36-bis comma 4 del D.P.R. 380/01, come modificato dalla L. 105/2024.

Le seguenti procedure si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia, e verranno recepite con specifico atto del Dirigente di Area.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La normativa sulla tutela paesaggistica prevede che gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42), fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del D. Lgs. N° 42/2004 e dall'allegato A) del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata (interventi non soggetti ad autorizzazione).

Le violazioni a tale regime determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni comminate dal codice penale per il reato di modificazione del territorio, l'irrogazione di sanzioni per l'illecito amministrativo.

In particolare, l'art. 167, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (che riprende l'art. 15 della L. 1497/39 ed il successivo art. 164 del D. lgs. 490/99) prevede quanto segue: *"In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte Terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4"* (opere prive o difformi dall'autorizzazione paesaggistica oggetto di accertamento della compatibilità paesaggistica), nel qual caso, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica delle opere stesse, in alternativa alla rimessione in pristino, si applica una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, **determinata previa perizia di stima.**

Con il D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616 (art. 82), lo Stato ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

Successivamente, la Regione Lombardia ha emanato la **L.R. n° 12.2005** che, all'art. 80 comma 1 delega ai comuni le funzioni amministrative di cui agli articoli 146, 152, 153, 154, 159, 167 e 168 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e che all'art. 83 rubricato (***sanzioni amministrative a tutela del paesaggio)*** che cita testualmente: "*L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito."*

3. RIPRISTINO O COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs.42.2004 e s.m.i., il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, *fatto salvo accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica (*art. 167 comma 5) nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici,

Ai fini dell'espressione del parere di compatibilità secondo quanto disposto dall'art. 167, comma 5 del D.Lgs n. 42/2004, per la definizione dei termini di *superficie utile* e *volume* rilevanti ai sensi del comma 4 lett. a), si rimanda alla Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074 (All. "3") e alla Circolare del Ministero della Cultura n. 38 del 04/09/2023 (All."4"), fermo restando che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere inoltrata alla competente Soprintendenza, che dovrà preliminarmente esprimersi sulla rilevanza paesaggistica dell'intervento.

4. ITER PROCEDURALE PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' E DETERMINAZIONE INDENNITA' PECUNIARIA

Si applica la seguente procedura per la determinazione dell'indennità pecuniaria entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla presentazione dell'istanza:

a) presentazione istanza di parte per accertamento di compatibilità della presunta violazione della normativa sulla tutela paesaggistica;
b) comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi della L. 7 agosto 1990, n° 241, e smi;
c) istruttoria di ammissibilità a cura dell'Ufficio Paesaggio;
d) in caso positivo, acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per il Paesaggio;
e) acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni;
f) determinazione della sanzione pecuniaria, secondo le modalità indicate negli articoli seguenti;
g) predisposizione provvedimento di pagamento della sanzione pecuniaria;
h) emissione Provvedimento di Compatibilità Paesaggistica a pagamento della sanzione pecuniaria avvenuto.

5. ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' DISCIPLINATO DALL'ART. 36-BIS COMMA 4 DEL D.P.R.380/01 E DETERMINAZIONE INDENNITA' PECUNIARIA

Si applica la seguente procedura per la determinazione dell'indennità pecuniaria entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla presentazione dell'istanza:

a) presentazione istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, come modificato dalla L. 105/2024, con contestuale richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 4;
b) istruttoria di ammissibilità dell'istanza ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 a cura dello Sportello Unico per l'Edilizia;

c) in caso di esito positivo, comunicazione all'Ufficio Paesaggio per la richiesta di parere vincolante in merito alla compatibilità paesaggistica, da rendersi entro il termine perentorio di centottanta giorni;
d) istruttoria a cura dell'Ufficio Paesaggio;
e) acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per il Paesaggio;
f) acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni, decorsi i quali si intende formato il silenzio-assenso;
g) determinazione della sanzione pecuniaria, secondo le modalità indicate negli articoli seguenti;
h) predisposizione provvedimento di pagamento della sanzione pecuniaria;
i) emissione Provvedimento di Compatibilità Paesaggistica a pagamento della sanzione pecuniaria avvenuto.

6. PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DELLA SOPRINTENDENZA

Con riferimento ad opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n° 42/2004, in base all'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004, **il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio** (**CP**) dovrà riportare esplicito riferimento alle seguenti fattispecie:

a) opere **incompatibili** con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse: la CP fornirà motivato **parere non favorevole** alla Compatibilità;
b) opere **tollerate** dall' ambiente, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; la CP fornirà motivato **parere favorevole** alla Compatibilità; l'ufficio competente disporrà successivamente l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004 nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito;
c) opere **compatibili** con la tutela del vincolo: la CP fornirà motivato **parere favorevole** alla Compatibilità in quanto le opere non hanno determinato alcun apprezzabile danno ambientale.

Acquisito il **parere obbligatorio della Soprintendenza ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004:**

- nel caso di cui al punto a), una volta emesso il Provvedimento di diniego dell'istanza di compatibilità paesaggistica, si dovrà procedere, qualora non già fatto d'ufficio in precedenza, all'adozione dell'Ordinanza Dirigenziale per la demolizione delle opere abusive e la rimessa in pristino dello stato preesistente. In tal caso non si applica la sanzione pecuniaria. Affinché i provvedimenti di demolizione non siano dichiarati illegittimi per difetto di motivazione, essi dovranno contenere un esplicito riferimento al contrasto insanabile tra l'opera e le caratteristiche della zona. Dovrà cioè emergere quali sono stati i criteri che hanno presieduto alla scelta della demolizione al fine di chiarire che la riduzione in pristino rappresenta l'unica soluzione per salvaguardare i valori paesaggistici tutelati con il D. Lgs. n° 42/04.
- nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione del danno ambientale. Deve essere comunque quantificato anche il profitto in quanto la sanzione pecuniaria deve essere determinata con riguardo al maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito.
- nel caso di cui al punto c) la sanzione di cui all'articolo 167 del D. Lgs. n° 42/2004 sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

7. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

La sanzione pecuniaria è – ai sensi dell'art.167 del D. Lgs. n. 42/04 - pari al valore più alto tra il danno paesaggistico arrecato e la stima del profitto conseguito, determinati previa apposita perizia, da redigersi a cura dell'Area 4 – Pianificazione Territoriale e di Settore, Tutela e conservazione del territorio o dall'Agenzia del Territorio competente, di valutazione sia del danno causato dall'intervento abusivamente realizzato in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato (pari a zero in assenza di danno), alle norme di tutela vigenti sull'area interessata sia del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere edilizie abusive.

In via generale:
Il danno paesaggistico, ossia la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente, è posto pari all'80% del costo necessario al Comune per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato (ossia è pari al prezzo di demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche e di ripristino dello stato dei luoghi come originariamente erano); tale importo, determinato attraverso un computo metrico estimativo redatto utilizzando il prezziario vigente della CCIAA di Pavia, deve poi essere incrementato a seconda della Classe di sensibilità paesistica identificata nella tavola DDP 06 – *Carta della Sensibilità Paesaggistica* - del Documento di Piano del PGT come segue:

- aree in classe bassa: incremento del 0%;
- aree in classe media: incremento del 10%;
- aree in classe alta: incremento del 20%
- aree in classe molto alta: incremento del 30%.

Il profitto, ai sensi del DM 26/09/1997, è pari, in via ordinaria al **tre** per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

All'uopo si veda la procedura indicata in allegato 1 al presente documento.

****

Per le tipologie di cui alla tabella allegata alla legge 28 dicembre 1985, n. 47, il valore del profitto viene valutato comunque nella misura non inferiore a quanto di seguito riportato:

Tipologia 4: Opere realizzate in difformità dal Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia realizzate senza Segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.

La **sanzione** per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di **€ 516,00**

Tipologia 5: Opere di restauro e di risanamento conservativo, realizzate senza Segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

La **sanzione** per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di **€ 387,00**

Tipologia 6: Opere di restauro e di risanamento conservativo, realizzate senza Segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa.

La **sanzione** per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di **€ 387,00**

Tipologia 7: Opere di manutenzione straordinaria, realizzate senza Comunicazione di Inizio Attività asseverata o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.

La **sanzione** per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di **€ 258,00**

8. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D. lgs. 42/2004 e dell'art. 36-bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 sarà notificato agli interessati tramite PEC al domicilio digitale indicato in sede di istanza, in cui saranno indicati l'importo e le modalità per effettuare il pagamento per il tramite del PAgoPA.

Per il ritardato pagamento saranno applicati gli interessi legali per il periodo di ritardo.

Trascorsi inutilmente 120 giorni dal ricevimento della comunicazione di pagamento, si darà corso alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Come previsto dall'art. 167 comma 6 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. le somme riscosse derivanti dalle sanzioni pecuniarie di opere abusive realizzate in zone di tutela paesaggistica sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1dell'art 167 D.lgs.42/04, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

ALLEGATO 1 - CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA NEL CASO DI AUMENTI DI SUPERFICI UTILI E VOLUMI

1. Maggior profitto (S) per interventi comportanti:

a) **creazione eaumenti di superfici utili (logge, balconi, portici), considerati ammissibili secondo la definizione della Circolare MiBACT n. 33 del 26/06/2009 e non incidenti sui parametri urbanistici, valutati all'interno di procedimento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;**

b) **creazione e aumenti di superfici utili e volumi valutati all'interno di procedimento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis comma 4 del D.P.R. 380/01.**

Ai sensi del D.M. 26 settembre 1997, recante "*Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo*" l'indennità risarcitoria viene determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive.
La determinazione del maggior profitto (S) avviene secondo la formula di seguito riportata.

$$S = Vvm \times 3\%$$

Il **Vvm** è il valore di riferimento a metro quadro (riferito alla superficie Netta o Lorda[1]) per il calcolo della sanzione pecuniaria della maggior superficie/volume realizzati, ed è desunto dai valori di riferimento (rispetto alla Superficie netta o lorda) dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**.

Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio si prenderà a riferimento il valore medio tra i minimi relativi alle zone in cui ricadono gli interventi.

[1] Per come definite nel Glossario OMI dell'Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 2 – Schema perizia di stima

Data: ……..

P.E. ……./20….

PROPRIETA': _____

PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42.

PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42.

Il/La sottoscritto/a ..... Tecnico del Settore 7 – Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Pavia, incaricato di redigere la seguente: *"PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.LGS. 22 GIUGNO 2004, N. 42";*

PREMESSO:
- che con determinazione del responsabile del servizio n. ....., in data ....., veniva ordinata la demolizione delle seguenti opere edilizie abusive:
……
……
……
eseguite in violazione delle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004 da:
……
……
……

- che, la proprietà interessata, meglio sotto identificata, in data ..... faceva richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e conseguente determinazione della sanzione, in applicazione dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 che testualmente recitano:

"Art. 167 - Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria.
(Articolo: ... omissis ...
4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:
a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma";

Con la presente perizia attesta quanto segue:

1° Riferimento temporale.
Tutte le operazioni di stima sono riferite alla data odierna.

2° Identificazione catastale del bene.

Il bene oggetto della presente stima risulta accatastato in Comune di Pavia come segue:

A) INTESTATARI/O:

(cognome e nome / ragione sociale) _____

codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| **Partita IVA** |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

nat__ a _____ - (_____) **il** |_|_|-|_|_|-|_|_|_|_|

residente in / con sede legale in _____ - (_____)

CAP _____ **vi____/piazza** _____ **n.** ____

(cognome e nome / ragione sociale) _____

codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| **Partita IVA** |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

nat__ a _____ - (_____) **il** |_|_|-|_|_|-|_|_|_|_|

residente in / con sede legale in _____ - (_____)

CAP _____ **vi____/piazza** _____ **n.** ____

B) Dati immobile al CATASTO DEI TERRENI:

Via/piazza _____ **n.** ____

Foglio ___ **Mapp.** _____ **Foglio** ____ **Mapp.** _____ **Foglio** ____ **Mapp.** _____

C) Dati immobile al CATASTO DEI FABBRICATI

Via/piazza _____ **n.** ____

Foglio ___ **Mapp.** _____	**Foglio** ____ **Mapp.** _____	**Foglio** ____ **Mapp.** _____
Classamento _____ **Rendita.** _____	**Classamento** _____ **Rendita.** _____	**Classamento** _____ **Rendita.** _____

3) Descrizione del bene e del contesto paesistico di riferimento

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4) Destinazione urbanistica

L'area oggetto di intervento e della presente stima è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio come: …….. disciplinata dall'art. …….. delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
Sull'area, oltre al vincolo paesistico di cui all'oggetto della presente valutazione, gravano i seguenti vincoli:
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5) Criteri di valutazione
Dopo avere eseguito sopralluoghi ed accertamenti in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, assunte le necessarie informazioni relative ai beni oggetto di stima si ritiene giusto, per ottenere una valutazione corretta, procedere come segue:

5.A) VALUTAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO CON LA TRASGRESSIONE: il danno ambientale può essere determinato in complessivi ..... euro (dicasi euro .....) e viene così valutato:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5.B) VALUTAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO MEDIANTE LA TRASGRESSIONE: il profitto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dei vincoli urbanistici, della commerciabilità della zona e di quant'altro possa influire sul prezzo di mercato e dopo avere fatto comparazione con edifici similari, il profitto conseguito mediante la trasgressione può essere determinato in complessivi ..... euro (dicasi euro .....) determinato come dal seguente conteggio:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pavia, lì .....

Il tecnico

.....

ALLEGATO 3 – Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074

ALLEGATO 4 – Circolare del Ministero della Cultura n.38 del 04/09/2023

Comune di Pavia
Provincia di Pavia

Area 4 – Pianificazione Territoriale e di Settore,
Tutela e conservazione del territorio

DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE E LO SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

DO US

DISICPLINA OPERE URBANIZZAZIONE SCOMPUTO

Allegato 7

INDICE

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE 3

Art. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 4

Art.3 - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE 5

Art.4 - OPERE ED ATTREZZATURE IN IMMOBILI PRIVATI 5

Art.5 - OPERE AGGIUNTIVE REALIZZATE CON RISORSE PRIVATE O CON LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE 6

Art.6 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO GLOBALE DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI 6

Art.7 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE 7

Art. 8 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE 8

Art.9 - ATTIVITA' OBBLIGATORIA DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO 8

Art.10 - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI 10

Art.11- LIVELLI DI PROGETTAZIONE PER LE OPERE E LE ATTREZZATURE 10

Art.12 - VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' TECNICO-ECONOMICA DEI PROGETTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ATTREZZATURE 11

Art.13 - VERIFICA E VALIDAZIONE DEI PROGETTI ASSOGETTATI ALLA DISCIPLINA DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI – PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA LORO REALIZZAZIONE 11

Art. 14 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE RICONOSCIUTO AL SOGGETTO ATTUATORE 12

Art. 15 - CONVENZIONE E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO 13

Art. 16 - I RESPONSABILI DEI PROCEDIMENTI 14

Art. 17 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE 18

Art. 18 - GARANZIE 19

Art.19 - PENALI E SANZIONI 21

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 29/10/2026 da Gallotti Sara.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente documento indica le condizioni e le modalità per l'esecuzione da parte del soggetto attuatore di opere di urbanizzazione e servizi, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione o quale dotazione territoriale prevista negli interventi previsti nel DDP (Documento di Piano) e nel PDR (Piano delle Regole) del Piano di Governo del Territorio, che sono oggetto di previsione di accordi di programma, atti di programmazione negoziata, di programmi previsti da procedimenti speciali, di programmi urbanistici complessi, di piani attuativi, di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente e delle relative convenzioni attuative, nonché di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo (PDC/Scia alternativa convenzionato).
   In particolare, i capitoli successivi definiscono e normano:

   - opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento privato, di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n. 12/2005 e del d.P.R. n. 380/2001;
   - opere e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni previste realizzate a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione ai sensi dell'art. 46, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005;
   - servizi ed attrezzature pubbliche realizzate a titolo di dotazione territoriale minima generata dall'edificazione privata, in sostituzione anche parziale della cessione/asservimento delle aree ovvero della relativa monetizzazione.
   - opere pubbliche realizzate con risorse private ai sensi del combinato disposto degli artt. 13, comma 2, e 56, comma 2, del Codice dei Contratti, limitatamente alle previsioni compatibili con tale tipologia di opera e, in ogni caso, le disposizioni riguardanti progettazione, verifica, validazione e collaudo, garanzie e penali.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è subordinata alla preventiva valutazione favorevole da parte del Comune della necessità degli stessi in relazione al fabbisogno espresso all'interno delle schede attuative del DDP e del PDR nonché nelle previsioni del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio o da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.

3. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature devono essere realizzate preferibilmente (salvo diversa previsione di norma o valutazione di opportunità) su aree cedute al Comune, libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti residenziali. Gli immobili oggetto di cessione rimangono nella detenzione e responsabilità del soggetto attuatore ai fini della esecuzione di tali opere e attrezzature nei modi e tempi concordati con il Comune e ri.consegnati allo stesso al termine del positivo collaudo delle opere di realizzazione/riqualificazione.

4. La disciplina delle obbligazioni contrattuali tra soggetto attuatore e Comune, delle modalità, dei tempi e delle garanzie di esecuzione delle opere e delle attrezzature è definita puntualmente nei programmi e nei piani, nonché nelle relative convenzioni attuative e atti unilaterali d'obbligo. Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo disciplinano con il relativo cronoprogramma le priorità di intervento in relazione agli obiettivi pubblici, l'eventuale articolazione degli interventi per comparti funzionalmente autonomi e l'ultimazione delle opere e delle attrezzature che deve essere anticipata o almeno contestuale rispetto a quella degli interventi edilizi privati.

5. Il Comune, nel rispetto e in esecuzione della legge 13 agosto 2010, n. 136 (Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia) e dei successivi decreti legislativi di attuazione, adotta le procedure amministrative e organizzative utili a garantire la tracciabilità dei flussi

finanziari dei contratti e degli appalti pubblici attraverso appositi e dedicati conti correnti bancari e postali ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

6. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature realizzate dal soggetto attuatore su aree di cessione al Comune vengono acquisite al patrimonio comunale. Le stesse possono essere realizzate dal soggetto attuatore anche su aree asservite all'uso pubblico a favore del Comune, che possono essere oggetto di eventuale acquisizione al patrimonio comunale nei casi stabiliti dalla convenzione. I servizi, quali attrezzature e attività, di interesse pubblico o generale realizzate su aree di ragione privata ed asservite all'uso pubblico e/o gestite dal soggetto attuatore concorrono nella dotazione territoriale, ma le somme per la loro realizzazione non concorrono alla quota di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento privato.

Art. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, ai sensi dell'art. 43, comma l, della L.R. 11.3.2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.

2. Nell'ambito degli atti di cui al art. l, il soggetto attuatore può obbligarsi, con convenzione o atto unilaterale d'obbligo preordinati alla formazione del titolo abilitativo edilizio o all'esercizio dell'attività edilizia, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assentite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal presente documento.

3. Le opere di urbanizzazione sono distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria come precisato dall'art. 44, commi 3 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché da altre leggi nazionali e regionali vigenti.

4. Le opere di urbanizzazione possono essere esterne al perimetro degli ambiti disciplinati dagli atti di cui al art. 1 qualora siano funzionali alla trasformazione urbanistica e/o complementari alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento, nel rispetto degli obiettivi del Comune.

5. Le opere di urbanizzazione primaria si considerano funzionali se necessarie per dare autonomia ad uno specifico insediamento urbano.

6. Sono ammesse allo scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione solamente le opere di urbanizzazione da realizzare su aree già di proprietà comunale o su aree oggetto di cessione al Comune.

7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali che vengono previste a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, ovvero il soggetto attuatore realizzi soltanto parte di esse, verrà applicata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo possono prevedere anche opere di urbanizzazione primaria complementari, oltre a quelle funzionali, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione.

8. Le opere di urbanizzazione secondaria o una quota parte di esse possono, a scelta del Comune, essere realizzate anche a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza conguaglio.

9. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alle reti pubbliche tecnologiche - compresa la viabilità - di esclusivo interesse privato, nonché le reti dei sottoservizi e i relativi manufatti di proprietà delle Società private anche se non dirette erogatrici dei servizi.

Art.3 - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le dotazioni territoriali possono essere reperite, in tutto o in parte, in servizi nelle due diverse componenti di attrezzature e attività. I servizi possono essere realizzati su aree o in edifici, pubblici o privati, in conformità e in coerenza a quanto dispone il Piano di Governo del Territorio.

2. In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione e la gestione dei servizi, anche su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto ed il mantenimento perpetuo dell'uso e dell'interesse pubblico sotteso al servizio.

3. Ai fini del presente documento, si intendono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:
   a) le attrezzature cedute al Comune, che vengono realizzate su aree già comunali o su aree oggetto di cessione al Comune;
   b) le attrezzature private realizzate disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di asservimento o accreditamento;
   c) le attività svolte da soggetti qualificati per le tipologie di servizi individuati dal Comune, disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di accreditamento.

4. E' consentito il ricorso alle forme di reperimento indicate alle sopra indicate lettere **b)** e **c)** qualora la superficie e/o la conformazione dell'area di intervento e/o le previsioni insediative non consentano la cessione di aree e/o la realizzazione di attrezzature di cui alla lettera **a)** e previa valutazione economico-sociale (costi-benefici) dell'intervento proposto come dotazione territoriale, attraverso la misurazione del contributo di detta dotazione al benessere della collettività.

5. Nel caso di cessione al Comune dell'area e realizzazione contestuale dell'attrezzatura da parte del soggetto attuatore, i beni entrano nel patrimonio comunale e il Comune individua successivamente il soggetto gestore del servizio. Negli altri casi, il soggetto attuatore nella proposta di realizzazione e gestione del servizio (attrezzatura e attività) o gestione del servizio (solo attività) definisce, di concerto con il Comune, le modalità e le condizioni per l'esercizio del servizio stesso attraverso specifico atto regolamentare, secondo principi di sostenibilità e accessibilità economica del servizio nell'interesse della collettività, impegnandosi ad attribuire, con procedure ad evidenza pubblica, la gestione del servizio a soggetti qualificati per le tipologie di servizi individuati dal Comune.

Art.4 - OPERE ED ATTREZZATURE IN IMMOBILI PRIVATI

1. Il soggetto attuatore può proporre la realizzazione unitaria e diretta di unità immobiliari da cedere al Comune e destinate a opere di urbanizzazione secondaria e/o attrezzature all'interno di immobili privati,

qualora l'intervento privato risulti sostanzialmente prevalente sotto il profilo dimensionale e non sia possibile rendere autonomo l'intervento pubblico, in considerazione delle previsioni urbanistiche e della limitata superficie e/o conformazione dell'area di intervento.

2. Dette opere e attrezzature possono concorrere ed essere imputate nella dotazione territoriale o essere ammesse a scomputo dell'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art.5 - OPERE AGGIUNTIVE REALIZZATE CON RISORSE PRIVATE O CON LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Le opere aggiuntive realizzate con risorse private sono le opere proposte dal soggetto attuatore/negoziate dal Comune in sede di formazione dello strumento attuativo e realizzate a propria cura e spese con risorse private, in eccedenza rispetto alle opere di urbanizzazione o alle dotazioni territoriali dovute, che entrano nel patrimonio del Comune.

2. Questa tipologia di opere, se classificabili come attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, non possono essere assoggettate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ma, se realizzate fuori dal comparto attuativo, possono essere soggette allo scomputo del costo di costruzione ai sensi ed alle condizioni dell'art. 46 comma 1 bis della L.R. n. 12/2005;

Art.6 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO GLOBALE DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

1. Ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 14 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. "Codice Appalti" deve essere considerato, come valore di riferimento, nel rispetto degli indirizzi dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture, l'importo globale (Oneri fiscali e di progettazione/Dll esclusi) riferito ai computi metrici estimativi dei progetti delle:
   - opere di urbanizzazione a scomputo primaria funzionali sopra soglia;
   - opere di urbanizzazione primaria complementari;
   - opere di urbanizzazione secondaria;
   - opere aggiuntive realizzate con risorse private;
   - nonché attrezzature realizzate quale dotazione territoriale dovuta.

2. Sono escluse dall'importo globale:
   - le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sotto la soglia stabilita dal predetto art. 35, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
   - le attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, su aree private asservite all'uso pubblico, su aree private, che non sono ammesse a scomputo e che non concorrono nella dotazione territoriale dovuta;
   - le opere e le attrezzature pubbliche in immobili.

3. Il ribasso offerto in sede di gara per l'esecuzione di opere o attrezzature a scomputo compete al Comune, nei limiti degli oneri tabellari a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata

comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

4. Nel caso di opere o attrezzature eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al soggetto attuatore, purché l'importo delle stesse da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.

5. Il ribasso d'asta spetta al proponente nel caso delle opere e attrezzature offerte non scomputate dagli oneri di urbanizzazione.

Art.7 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE

1. Le **opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e secondaria, realizzate a scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione**, su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale, sono opere pubbliche. Ad eccezione delle opere di cui al successivo paragrafo, per l'affidamento e la loro realizzazione si rinvia al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. "Codice Appalti", nonché all'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in ordine alla verifica di congruità tecnico economica.

2. Per le **opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria**, l'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prevede la realizzazione diretta a carico del titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio e la non applicazione del Codice dei contratti pubblici. Per la loro realizzazione non si applicano le disposizioni del Codice dei contratti pubblici relativamente alle procedure di affidamento; ad esse, in quanto opere realizzate a scomputo degli oneri e acquisite al patrimonio indisponibile del Comune, si applicano le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei contratti pubblici, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

3. Le **attrezzature pubbliche realizzate su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale**, non computate come opere a scomputo, che concorrono nella dotazione territoriale, sono assimilate alle opere pubbliche e per la loro realizzazione si applicano solamente le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, l'affidamento, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei contratti pubblici, nonché all'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in ordine alla verifica di congruità tecnico economica prevista.

4. Per le **attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, su aree private asservite all'uso pubblico, su aree private**, non ammesse a scomputo, qualora concorrano nella dotazione territoriale, si applicano solamente le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, l'affidamento, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei contratti pubblici, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

5. Per le **opere pubbliche aggiuntive realizzate dal Soggetto attuatore a scomputo del Contributo sul costo di costruzione** e che entrano nel patrimonio del Comune, si applicano le procedure di affidamento del Codice dei contratti pubblici per l'affidamento e la loro realizzazione.

6. Per le **opere pubbliche aggiuntive realizzate liberamente dal Soggetto attuatore con risorse proprie** che entrano nel patrimonio del Comune, non si applicano le procedure di affidamento del

Codice dei contratti pubblici. Si applicano le disposizioni riguardanti i livelli di progettazione, la verifica dei progetti e la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei contratti pubblici nonché per la verifica di congruità tecnica prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

7. Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo definiscono la disciplina puntuale della progettazione e verifica, dell'eventuale affidamento, della disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori e della consegna delle opere e attrezzature, le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche le eventuali penali e poteri sostitutivi in relazione alle fattispecie di cui ai precedenti paragrafi.

Art. 8 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE

1. Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di cui a capitoli precedenti, ove espressamente previsto, il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede a propria cura e spese all'affidamento dei lavori facendo rinvio integralmente alle disposizioni di cui al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. "Codice Appalti" ed all'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e smi.

2. In alternativa, nei casi previsti al precedente comma, la convenzione può prevedere la facoltà del Comune di provvedere allo svolgimento della procedura di affidamento delle opere in ausilio al soggetto attuatore.

Art.9 - ATTIVITA' OBBLIGATORIA DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO

1. Nel rispetto della normativa vigente, il soggetto attuatore si impegna a:
   - promuovere e garantire il rispetto della trasparenza, della legalità, della correttezza e delle regole in ordine agli adempimenti intercorrenti con le imprese esecutrici di lavori, forniture e servizi, facendo rinvio al Codice dei contratti pubblici ed ai suoi principi;
   - adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, così come previsto a livello nazionale dalle disposizioni normative vigenti in materia, secondo quanto dispone il D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136", come integrato e modificato dalla Legge 17 ottobre 2017, n. 161 nonché come previsto da Regione Lombardia nella legge regionale 24 giugno 2015, n. 17 (Interventi regionali per la prevenzione e il contrasto della criminalità organizzata e per la promozione della cultura della legalità) e nelle modifiche ad essa apportate con Legge Regionale 20 dicembre 2022, n. 30;
   - garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
   - garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.

2. Nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), il soggetto attuatore tramite il RUP – all'uopo nominato - è tenuto a verificare le autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) il soggetto attuatore deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di

informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui, dalla documentazione di cui al par. 3, risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa. In tali casi, il Comune dispone la sospensione del cantiere.

3. Il soggetto attuatore autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici le opere di cui al presente documento ed i lavoratori autonomi operanti in cantiere la seguente documentazione:
   - certificato camerale;
   - comunicazione antimafia dalle Prefetture nonché possibile in via ordinaria in base ad altri accordi o disposizioni legislative, ovvero l'iscrizione nell'elenco tenuto dalla Prefettura dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori dei lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa (D.P.C.M. 18.4.2013);
   - documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale;
   - relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro: attestazione in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni; relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi 150.000 euro: dichiarazione sulla capacità tecnico-economica corredata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzatura posseduta o disponibile);
   - certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al lavoro dei disabili;
   - documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi).

4. Il soggetto attuatore consegna al Comune una dichiarazione sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità inerente all'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione, ed a semplice richiesta del Comune fornisce copia di tale documentazione.

5. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).

6. Il soggetto attuatore si obbliga a:
   - presentare l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile, ai fini della formazione del titolo abilitativo o dell'esercizio dell'attività edilizia;
   - dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile rilasciato all'impresa.

7. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del soggetto attuatore deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri.

8. Nel caso in cui il soggetto attuatore non ottenga la comunicazione antimafia dalle Prefetture nei termini previsti dal paragrafo 3 secondo alinea, il Comune, nei casi previsti dalla normativa vigente, si attiva ai fini dell'acquisizione della comunicazione ovvero dell'informazione antimafia, in relazione all'importo delle opere e delle attrezzature determinato dalla legge in attuazione delle direttive comunitarie; il Comune acquisisce altresì dagli Enti competenti la documentazione contribuiva e, qualora necessaria e dovuta, la documentazione retributiva e fiscale.

Art.10 - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

1. Per la disciplina dei singoli procedimenti amministrativi riguardanti l'attività urbanistico edilizia degli atti di cui al art. 1, si rinvia alle normative legislative e regolamentari di settore.

2. Ogni procedimento amministrativo è retto da criteri di economicità, di efficacia e di efficienza e nella fase istruttoria di valutazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature i Servizi comunali competenti e/o le Amministrazioni interessate devono esprimere il parere di competenza. Si considera acquisito l'assenso dei Servizi competenti e/o delle Amministrazioni interessate che non abbiano espresso definitivamente, nel rispetto dei termini indicati, la volontà, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Art.11- LIVELLI DI PROGETTAZIONE PER LE OPERE E LE ATTREZZATURE

1. I livelli di progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature sono articolati su due livelli: il progetto di fattibilità tecnico economica ed il progetto esecutivo, come disciplinati dall'art.41 del D. Lgs. n. 36/2023 e dall'Allegato I.7.

2. Nell'ambito dello svolgimento dei procedimenti (i) avviati a seguito di presentazione di istanza di piano attuativo (PA) o programma integrato di intervento (PII) ovvero (ii) avviati a seguito di presentazione di istanza di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 14, comma1 bis, della L.R. n. 12/2005 o dell'art. 28 bis del d.P.R. n. 380/2001, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati progettuali:

   a) **progetto di massima delle opere (PM),** recante l'assetto planivolumetrico del piano ed avente i contenuti di cui all'art. 6bis dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti da presentare in funzione della adozione e approvazione del piano attuativo o programma integrato di intervento. Tale progetto deve esser composto almeno dai seguenti elaborati: i) relazione generale; ii) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli approfondimenti richiesti in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento; iii) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo); iv) stima preliminare dei costi, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui al punto iii); v) cronoprogramma.

   b) **progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE**), avente i contenuti di cui all'art. 6 dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti, da presentare quale presupposto per la stipula della Convenzione attuativa in caso di Piani e programmi di cui alla lettera a) e in tutti i casi di richiesta di titolo abilitativo edilizio in cui sia necessaria la stipulazione di una convenzione preventiva per la formazione del titolo. Attraverso tale livello progettuale vengono individuate le opere da portare a scomputo del contributo di costruzione per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione, laddove consentito.

   c) **progetto esecutivo (PE),** avente i contenuti di cui agli artt. 22 e ss. dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti, in tutti i casi sopra riportati prima dell'avvio della procedura di affidamento dei lavori e/o dell'avvio dell'esecuzione dei lavori nel caso di appalto integrato.

3. La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nella esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, nel rispetto delle determinazioni

delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai Servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dalla convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo.

Art.12 - VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' TECNICO-ECONOMICA DEI PROGETTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ATTREZZATURE

1. La valutazione della congruità tecnico-economica dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è effettuata dai competenti Servizi del Comune (Area 6 – Lavori Pubblici, attualmente) ai fini dell'approvazione di tali progetti sia sotto l'aspetto economico che sotto il profilo dell'ottimizzazione dei costi; gli elaborati tecnico-progettuali devono essere corredati dai documenti inerenti gli aspetti economici.

2. Il Computo Metrico Estimativo deve essere redatto tenendo separata la fase di computo metrico dalla fase di stima dei lavori; nel computo vanno evidenziate e tenute distinte le varie categorie di opere e i relativi importi totali. In allegato al computo il progettista deve presentare, per le voci mancanti nel listino, l'analisi dei prezzi nonché l'attestazione di congruità delle voci opere, delle quantità e dei prezzi impiegati nel computo metrico.

3. Per i prezzi occorre fare riferimento al **Listino Regionale dei Prezzi** vigente alla data di presentazione del **progetto di fattibilità tecnica ed economica** e per le voci non riportate deve essere effettuata una rigorosa analisi degli stessi a cura del progettista, con la descrizione delle lavorazioni, la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione delle singole lavorazioni partendo dal Listino delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Pavia ovvero, in mancanza, dai prezzi correnti di mercato.

Art.13 - VERIFICA E VALIDAZIONE DEI PROGETTI ASSOGETTATI ALLA DISCIPLINA DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI – PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA LORO REALIZZAZIONE

1. Al fine di garantire la qualità della progettazione, negli aspetti funzionali, prestazionali, normativi e tecnici, nonché la riduzione dei rischi in fase di esecuzione dei lavori, i progetti sono assoggettati alla verifica e validazione previste dal Codice dei contratti pubblici.

2. L'attività di verifica deve essere iniziata dal Comune all'atto della consegna dei progetti e deve essere conclusa entro il termine di 30 giorni successivi a tale consegna, salva diversa valutazione da parte del RUP in caso di progetti di particolare complessità o ove sia necessario procedere ai sensi del successivo comma 3. Nel qual caso il RUP provvederà a determinare il termine massimo (comunque non superiore a 90 giorni) ed a darne comunicazione al soggetto attuatore.

3. L'attività di verifica può essere svolta da strutture interne in quanto esistenti e qualificate o da strutture esterne individuate dal Comune e qualificate allo scopo.

4. Alle strutture esterne di cui al precedente comma 3 si applicano le misure antimafia contenute all'art.9 del presente allegato. Esse devono inoltre produrre la documentazione relativa all'osservanza della L.68/99.

5. Il **progetto di fattibilità tecnica ed economica** ed il **progetto esecutivo** sono soggetti alla verifica mentre il **progetto esecutivo**, nei casi previsti dalla legge, è soggetto a validazione.

6. Il compenso professionale per l'attività di verifica e validazione, comprensivo di spese, tasse, imposte, oneri, visure e quant'altro necessario per la consegna del lavoro finito è a totale carico del soggetto attuatore, e deve essere rimborsato al Comune entro 30 gg dalla relativa richiesta.

7. Il **PFTE** verificato ai sensi dell'art. 42, comma 5, del Codice dei Contratti da parte di organismo accreditato individuato a cura e spese del soggetto attuatore e validato dal RUP, con asseverazione circa la coerenza del PFTE con le prescrizioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi, è approvato dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del procedimento urbanistico/ edilizio, prima della stipulazione della convenzione ed allegato alla stessa e, dopo la stipula, costituisce titolo edilizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001.

8. Prima dell'avvio della gara, il PE, verificato ai sensi dell'art. 42, comma 5, del Codice dei Contratti da parte di organismo accreditato individuato a cura e spese del soggetto attuatore e validato dal RUP, è presentato dal soggetto attuatore al RPU o al RPE che mediante propria determinazione prende atto della conformità del medesimo progetto esecutivo al PFTE approvato dalla Giunta Comunale.

9. Fermo quanto previsto al riguardo dal Codice dei Contratti, laddove in fase di redazione della progettazione esecutiva ovvero in corso di esecuzione dovesse emergere l'esigenza di apportare varianti non sostanziali rispetto al PFTE approvato dalla Giunta comunale al progetto dell'opera, il RUP dovrà comunicare tale esigenza al RPU/RPE, affinché quest'ultimo compia tutte le necessarie valutazioni, anche con riferimento all'assetto complessivo degli impegni economico finanziari assunti con la convenzione ed all'ammontare residuo delle risorse generate dagli interventi, verificando altresì l'eventuale necessità di modifica del PFTE approvato e le relative modalità.

10. Ad esito di tale verifica, RPU/RPE ed il Dirigente competente in via prevalente per materia autorizzano con atto sottoscritto congiuntamente la variante al progetto, ai fini della sua approvazione con successiva determinazione dirigenziale.

Art. 14 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE RICONOSCIUTO AL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza, alla direzione dei lavori, all'accatastamento, frazionamenti nonché le spese per gli imprevisti, le spese del collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo sono a totale carico del soggetto attuatore.

2. Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e delle attrezzature che concorrono alla dotazione territoriale viene esposto nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

3. Tale valore corrisponde all'importo totale risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali, ridotto – nei casi ove non si proceda ad una procedura pubblica di individuazione del soggetto esecutore, di un coefficiente pari al **10%** esclusi gli oneri della sicurezza.

4. Detto coefficiente di riduzione tiene conto di vantaggi e svantaggi per il soggetto attuatore e per il Comune conseguenti ai costi tecnici riferiti alla progettazione, all'eventuale affidamento, alla realizzazione, nonché a eventuali varianti in corso d'opera, al fine di garantire la qualità nel processo di realizzazione delle opere e attrezzature anche in relazione al tema della sicurezza.

5. Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune preventivamente all'esercizio dell'attività edilizia o nei termini definiti in sede di emissione del permesso di

costruire relativo all'intervento edilizio privato.

6. Il soggetto attuatore è obbligato a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo entro 30 giorni dalla relativa richiesta effettuata dal Settore competente (Area 6 – Lavori Pubblici, attualmente).

Art. 15 - CONVENZIONE E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è disciplinata da apposita convenzione, ex art. 46 della LR 12.05 e smi, da stipularsi tra il soggetto attuatore e il Comune nella forma dell'atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del soggetto attuatore.

2. La convenzione deve prevedere, tra l'altro, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature:
   a) la natura delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e/o complementari, secondaria e delle attrezzature ai fini dell'obbligo di applicazione del Codice dei contratti pubblici;
   b) la cessione, a titolo gratuito, o l'asservimento delle aree e le relative obbligazioni; le aree devono essere cedute al Comune libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate di regola nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti residenziali;
   c) la cessione o l'asservimento delle opere e attrezzature o parti di esse e le relative obbligazioni;
   d) l'esatta individuazione catastale delle aree ed immobili oggetto di cessione;
   e) le obbligazioni in capo al soggetto attuatore inerenti la progettazione, le attività di verifica, validazione, collaudo e le procedure di affidamento dei lavori, nonché l'assunzione dei costi relativi a tali obbligazioni;
   f) il valore effettivo di riconoscimento delle opere e delle attrezzature ammesse a scomputo oneri o in luogo della dotazione;
   g) le attività obbligatorie in capo al soggetto attuatore in materia di normativa antimafia, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti, nonché in materia di tutela e sicurezza del lavoro;
   h) le procedure di gara per l'affidamento dei lavori nei casi previsti dal presente documento;
   i) le modalità di esecuzione delle opere e attrezzature in stretta correlazione con l'attuazione degli interventi edilizi privati, secondo la tempistica prevista dal piano di cantiere inerente all'occupazione delle aree e dal cronoprogramma complessivo articolato per fasi salienti di realizzazione, nonché la previsione di ultimazione delle opere e attrezzature anticipata, o almeno contestuale, rispetto a quella degli interventi edilizi privati;
   j) l'eventuale previsione di attuazione degli interventi, opere e attrezzature per comparti separati purché funzionalmente autonomi, sia sotto il profilo della realizzazione, sia sotto il profilo della responsabilità assunta dai singoli soggetti attuatori;
   k) la detenzione del soggetto attuatore ai fini della esecuzione delle opere e attrezzature e la disciplina dell'eventuale occupazione delle aree cedute per la realizzazione degli interventi privati nel caso di comprovate esigenze di cantiere, con l'assunzione delle inerenti responsabilità in capo allo stesso;
   l) la previsione dell'obbligo di dar corso alle eventuali varianti richieste dal Comune e dettate da esigenze strettamente funzionali o migliorative delle opere e delle attrezzature fino alla loro corretta esecuzione a regola d'arte e comunque fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione, nonché la previsione dell'obbligo di corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo;
   m) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione e delle attrezzature;

n) la previsione di consegna anticipata delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature richiesta dal Comune;
o) l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e attrezzature sino alla data di collaudo e per le opere a verde la presa in carico e la manutenzione per un periodo minimo di 3 (tre) anni dal loro collaudo;
p) garanzie finanziarie per l'adempimento delle obbligazioni assunte;
q) la previsione di preventiva identificazione e accettazione del soggetto garante delle polizze postume decennali;
r) le responsabilità contrattuali, le sanzioni e le penali conseguenti ad eventuali ritardi nella realizzazione rispetto alla tempistica per fasi salienti di realizzazione indicate nel cronoprogramma, conseguenti ad inadempimento contrattuale e obblighi per i subcontratti, nonché le penali, anche come definite nel successivo Art.19.

Gli obblighi di cui al presente paragrafo si estendono oltre che al soggetto attuatore, all'impresa esecutrice e ad ogni altro soggetto che ha sottoscritto un subcontratto.

3. Con riferimento alla lettera b), il Comune si riserva di:
   - valutare l'acquisizione di aree sottoposte ad interventi di bonifica derivanti da un'analisi di rischio e con eventuali interventi di messa in sicurezza permanente, in considerazione della complessità e sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbana e del perseguimento degli obiettivi pubblici. In tale caso, deve essere operata una valutazione economica complessiva rapportata anche alla quantificazione del valore derivante dalle limitazioni di eventuali ulteriori interventi di trasformazione con o senza mutamento delle destinazioni d'uso.
   - valutare l'acquisizione di aree con interventi di bonifica derivanti da un'analisi di rischio e di messa in sicurezza permanente non ancora ultimati, con progetto di bonifica approvato nel rispetto della normativa vigente, fermo restando la garanzia fideiussoria.

4. Nel caso di ricorso all'atto unilaterale d'obbligo, in relazione alle diverse fattispecie per le quali è ammesso, ivi compreso il caso di specifica previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento, l'atto dovrà avere gli stessi contenuti essenziali della convenzione.

5. In relazione agli obblighi conseguenti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, il soggetto attuatore è un referente unico per quanto attiene la progettazione, lo svolgimento delle procedure di affidamento dei lavori, la realizzazione delle opere e attrezzature e la consegna delle stesse al Comune.

6. Nel caso di interventi non funzionalmente autonomi realizzati da più soggetti attuatori, per la realizzazione unitaria di tali interventi, la convenzione deve prevedere l'assunzione delle relative obbligazioni da parte di un unico soggetto ovvero l'obbligazione solidale da parte di tutti. Nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere e attrezzature, la convenzione attuativa prevede la costituzione obbligatoria di un Consorzio legittimato all'esercizio dell'attività edilizia o alla richiesta del titolo abilitativi edilizio e ad assumere la qualifica di stazione appaltante. Resta inteso che gli interventi funzionalmente autonomi sono realizzati direttamente dal soggetto attuatore.

Art. 16 - I RESPONSABILI DEI PROCEDIMENTI

1. Il soggetto attuatore quale stazione appaltante comunica al Comune, prima dell'avvio della progettazione definitiva degli interventi di cui all'art. 1, le nomine e gli incarichi del **Responsabile Unico del Progetto (RUP),** del progettista e del Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione, individuati

nel rispetto dei requisiti tecnico-professionali previsti dal Codice dei contratti pubblici e dalle Linee Guida ANAC di riferimento.

2. E' nominato all'interno del Servizio competente del Comune (Settore 6 – Lavori Pubblici, attualmente) di realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche, assoggettato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, un **Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Attrezzature (ROUA).**

3. E' nominato altresì all'interno del Servizio competente del Comune (Area 4 attualmente) per ogni piano o programma, PDC/SCIA convenzionato un **Responsabile del Procedimento Urbanistico/Edilizio (RPU/RPE a seconda del caso).** Nel procedimento di formazione di tali atti il ROUA collabora con il RPU ai fini della semplificazione del procedimento e della garanzia nella qualità del processo di realizzazione delle opere e attrezzature di parte pubblica.

4. Al **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** nominato dal Soggetto Attuatore sono attribuiti i compiti e le funzioni previsti dall'art. 31 del Codice dei contratti pubblici. In particolare Il RUP, quale responsabile unico delle fasi di progettazione e della relativa validazione, affidamento ed esecuzione delle opere e delle attrezzature, crea le condizioni affinché il processo realizzativo delle opere e delle attrezzature venga condotto in modo unitario rispetto ai tempi, ai costi preventivati, alla qualità, alla manutenzione programmata, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori.

5. Il RUP assume il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione che di esecuzione delle opere e attrezzature, ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro ed in particolare è tenuto a:
   - effettuare la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile, ai fini della formazione del titolo abilitativo o dell'esercizio dell'attività edilizia;
   - presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere.

6. In fase di esecuzione il RUP, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico di responsabile dei lavori, richiede al soggetto attuatore la nomina dell'Ufficio di Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, individuati nel rispetto dei requisiti tecnico-professionali previsti dal Codice dei contratti pubblici e dalle Linee Guida ANAC di riferimento; il RUP comunica tali nomine al ROUA per la presa d'atto.

7. Nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati previsti dalla normativa vigente, il RUP verifica che l'esecutore corrisponda gli oneri della sicurezza, relativi alle prestazioni affidate in subappalto, alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso, ed inoltre su delega della stazione appaltante esercita il potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore.

8. Il RUP acquisisce le certificazioni e la documentazione richieste e indicate nel precedente art. 9.

9. Il RUP svolge un ruolo di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
   Con riferimento ai procedimenti di affidamento delle opere ed attrezzature di cui al Capitolo 7, per i quali è prevista l'applicazione del Codice dei contratti pubblici, il RUP provvede a:
   - richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'ANAC (SIMOG);
   - 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;

- curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'ANAC, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.);
- trasmettere al ROUA autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445:
  i. l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, i verbali di gara, il provvedimento di aggiudicazione, ed a semplice richiesta del Comune fornisce copia di tale documentazione;
  ii. 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);
- trasmettere copia conforme dei verbali definitivi di aggiudicazione e dei contratti stipulati con gli aggiudicatari;

10. **Il Responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Attrezzature (ROUA)** è il responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., finalizzato in primis alla collaborazione con il **RPU/RPE** a partire dalla formazione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia inerenti gli interventi pubblici previsti dagli atti di cui all'art. 1, fino alla loro completa e corretta ultimazione e collaudo. Si rapporta con il RUP al fine del coordinamento delle rispettive attività, esercitando un ruolo sovraordinato e di impulso nel processo realizzativo delle opere e attrezzature, nel rispetto delle funzioni e dei compiti propri del RUP.
    Il **ROUA**:
    - interagisce con il RUP individuato dal soggetto attuatore in qualità di stazione appaltante;
    - acquisisce dal RPU i progetti preliminari/definitivi delle opere e attrezzature, nonché i progetti dell'intervento edilizio privato e, nell'ambito delle conferenze dei servizi ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., detta le eventuali prescrizioni per l'intervento privato e per la redazione dei livelli successivi dei progetti relativi alle opere pubbliche e attrezzature; nel caso di piani e programmi partecipa alle conferenze di servizi convocate dal RPU supportando il processo con le proprie competenze;
    - cura il coordinamento delle attività di competenza degli altri Settori coinvolti attinenti il controllo della progettazione assumendo un ruolo propositivo per la definizione di casi di particolare complessità;
    - riscontra la congruità tecnico-economica del progetto preliminare/definitivo in esito alle risultanze delle conferenze dei servizi;
    - svolge o propone al Dirigente competente per la nomina, il soggetto preposto per la verifica preventiva della progettazione conformemente all'art. 26 del Codice dei contratti pubblici per la successiva validazione del RUP;
    - ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia o della formazione del titolo abilitativo, predispone gli atti necessari per l'approvazione del progetto definitivo e dei contenuti della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo;
    - nei casi di piani e programmi, cura l'istruttoria tecnico-amministrativa concernente il procedimento di formazione del titolo abilitativo o l/esame e la verifica della sussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'attività edilizia da parte del soggetto attuatore, accertando con il RPU la conformità degli interventi pubblici e privati alle previsioni-prescrizioni di tali piani;
    - nel caso di procedimento di permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, cura i contenuti tecnico-amministrativi concernenti le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore e gli atti di perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo o della stipulazione della convenzione;
    - propone al Dirigente il rilascio dei titoli abilitativi;
    - esercita per gli interventi edilizi privati la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia secondo quanto

stabilito dalla normativa nazionale e regionale in materia e, per le opere e attrezzature, richiede ai Settori competenti la nomina di un referente operativo che interagisca in fase di esecuzione con il direttore dei lavori e con il collaudatore;
- provvede alla trasmissione all'ANAC dei dati relativi all'operatore edilizio;
- nei casi previsti dal capitolo 7 di obbligo da parte del soggetto attuatore di applicazione del Codice dei contratti pubblici, svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento delle opere e delle attrezzature, proponendo al Dirigente i provvedimenti conseguenti ad eventuali presunte difformità;
- valuta, di concerto con il Direttore dei lavori ed il Collaudatore, l'eventuale sospensione nel caso di opere eseguite in difformità o in variante al progetto esecutivo senza autorizzazione del Comune;
- tiene monitorata tutta la fase attuativa degli interventi edilizi privati secondo quanto stabilito dalle convenzioni o dagli atti unilaterali d'obbligo, promuove direttamente la risoluzione dei problemi insorti in fase attuativa e, nel caso di piani e programmi, riferisce al RPU che valuta l'eventuale attivazione di interventi da assumersi in dipendenza di problematiche eccedenti gli aspetti realizzativi, di perfezionamento delle obbligazioni assunte e di violazione degli obblighi convenzionali;
- rilascia il nulla osta all'approvazione del Certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore per la sua approvazione da parte del Dirigente competente;
- definisce in sede di conclusione lavori gli elementi necessari per la presa in carico manutentiva delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature da parte del Comune dopo il collaudo; propone al Dirigente il nulla osta allo svincolo delle garanzie fideiussorie prestate dal soggetto attuatore relativamente alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature.

11. **Il Responsabile del Procedimento Urbanistico/Edilizio (RPU/RPE)** è responsabile del procedimento di formazione degli atti inerenti la pianificazione urbanistica e l'attività edilizia, svolge le funzioni attinenti la definizione dei contenuti delle relative convenzioni per gli aspetti urbanistici. Il RPU si rapporta con il ROUA per la disciplina degli interventi edilizi privati e delle opere e attrezzature, al fine del coordinamento delle rispettive attività, presidiando con particolare attenzione le finalità sottese dallo strumento urbanistico esecutivo.

    Il RPU/RPE:
    - cura tutti gli aspetti progettuali di definizione del piano o programma urbanistico, nonché dei PDC/SCIA convenzionati e dei contenuti della convenzione per le implicazioni sull'assetto urbanistico dell'ambito di intervento;
    - ~~convoca~~ istruisce e rilascia parere in sede di conferenze dei servizi, ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m.i. finalizzate al perfezionamento dell'istruttoria dei piani e programmi e dei PDC/SCIA convenzionati;
    - acquisisce e coordina i pareri degli Enti e dei Settori a vario titolo competenti da rendere nella fase istruttoria di definizione dei contenuti progettuali dello strumento urbanistico, ai fini della conclusione del procedimento urbanistico;
    - riscontra la fattibilità tecnico-economica del piano o programma urbanistico;
    - definisce la disciplina tecnico-amministrativa per la stesura della convenzione, concernente le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore degli interventi edilizi e delle opere e attrezzature e, coordinando la propria attività con quella del RDUA;
    - tiene monitorata tutta la fase attuativa degli atti di pianificazione, intervenendo ogni qualvolta le problematiche attuative eccedano gli aspetti realizzativi e di adempimento delle obbligazioni assunte;
    - propone, al termine della fase istruttoria, acquisito il parere favorevole del ROUA, al Dirigente competente (Area 4 attualmente) il rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione di cui al presente Disciplinare.

Art. 17 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

1. Le opere di urbanizzazione e le attrezzature, le opere e attrezzature in immobili privati, le opere aggiuntive realizzate con risorse private, nei casi precisati nei rispettivi capitoli, sono soggette al collaudo – anche in corso d'opera - tecnico-amministrativo e statico, nel caso di strutture portanti. A tal fine, deve essere redatto il certificato di collaudo a cura del collaudatore individuato dal Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

2. Il collaudatore, individuato dal Comune su proposta del ROUA, attraverso incarico stipulato con il medesimo, deve:

- verificare e certificare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo verificato e validato dal soggetto attuatore e conforme al progetto definitivo approvato dal Comune;
- verificare e certificare la corrispondenza delle lavorazioni effettuate ed accertate nel collaudo finale, rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto definitivo;
- certificare le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo del progetto definitivo ai fini dell'eventuale conguaglio;
- riscontrare il lavoro finale delle opere eseguite ai fini dell'acquisizione al patrimonio comunale con riguardo al valore delle stesse indicato nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo.

3. In sede di convenzione o di atto d'obbligo il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il corrispettivo per le spese inerenti e dipendenti il collaudo, da versarsi al Comune a semplice richiesta del medesimo, assicurata dalle garanzie di cui all'art.18.

4. E' nominata una Commissione di collaudo nel caso di opere che richiedono l'apporto di più professionalità, diverse in ragione della particolare tipologia e categoria di intervento.

5. Spetta al soggetto attuatore provvedere a comunicare a tutti i soggetti di cui all'art. 16, la data di inizio, nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire la corretta esecuzione dei lavori nel rispetto del procedimento.

6. Il collaudatore svolge funzioni di controllo e di accertamento sull'operato dell'impresa esecutrice e ha funzioni consultive in relazione ai provvedimenti che il Comune può adottare a garanzia dell'esecuzione dell'opera. Nello svolgimento delle attività e dei compiti declinati nel contratto di incarico, il collaudatore si rapporta con il RUP e il ROUA.

7. Qualora il collaudatore accerti l'esecuzione di opere in difformità o in variante al progetto esecutivo senza autorizzazione del Comune, riferisce al RUP per l'eventuale sospensione dei lavori, nonché al ROUA ai fini dell'adozione dei provvedimenti di competenza.

8. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROUA, RUP della stazione appaltante, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROUA è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

9. Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROUA gli elaborati "*as built*" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

10. Nello svolgimento delle attività di collaudo, il soggetto attuatore fornisce collaborazione e assistenza al collaudatore, produce la documentazione richiesta da quest'ultimo, nonché provvede al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore, il collaudatore dichiara la non collaudabilità di tutte o parte delle opere e informa il ROUA che dispone nel merito anche per la conseguente applicazione a carico del soggetto attuatore delle misure sanzionatorie di cui al successivo art. 19.

11. Non oltre sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori, ovvero non oltre un anno nel caso di particolare complessità delle opere da collaudare così come individuate dal Regolamento di esecuzione ed attuazione e definite nella convenzione, il collaudatore provvede al collaudo finale, all'emissione del certificato di collaudo e all'invio al RUP che a sua volta trasmette il certificato al ROUA.

12. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e, qualora positivo, assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione dello stesso. Decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché la determina dirigenziale di approvazione non sia intervenuta entro due mesi dal medesimo termine di due anni.

13. Dopo l'approvazione del certificato di collaudo il ROUA dispone in merito alla presa in carico delle opere e delle attrezzature e alla presa in consegna delle aree cedute sulle quali le stesse sono state realizzate. Con la sottoscrizione del relativo verbale, in contraddittorio tra il soggetto attuatore, il ROUA e i referenti dei Settori Comunali competenti, diventano efficaci la presa in carico delle opere e delle attrezzature e la consegna delle aree.

14. La sorveglianza e la manutenzione delle opere e delle attrezzature resta in capo al soggetto attuatore fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

15. Nel caso di realizzazione di opere a verde, dopo il certificato di collaudo le opere stesse e la detenzione delle relative aree saranno trasferite dal soggetto attuatore al Comune mediante apposito verbale di consegna, con contestuale riconsegna allo stesso soggetto attuatore per l'avvio del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di almeno tre anni a carico di quest'ultimo, nei termini e secondo le modalità stabilite nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai Settori competenti. Il soggetto attuatore deve impegnarsi a tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa per danni causati a cose o persone e deve provvedere ad assumere nel periodo manutentivo apposite garanzie con adeguato massimale.

16. Qualora il Comune abbia necessità di utilizzare le opere o le attrezzature prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio può procedere alla presa in consegna anticipata delle stesse alle condizioni che saranno stabilite in convenzione.

17. Il collaudatore è responsabile sotto il profilo civile e penale per quei fatti che possano considerarsi suoi propri, causati da negligenza, imperizia, imprudenza e inosservanza di leggi e regolamenti. A garanzia della regolare esecuzione dell'attività di competenza, il collaudatore deve prestare idonea polizza assicurativa di responsabilità civile e professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività stessa.

Art. 18 - GARANZIE

1. In relazione alle obbligazioni assunte nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, il soggetto attuatore, al momento della stipula della predetta convenzione o alla presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo, presta le seguenti garanzie:
    a) garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature corrispondente al

120% dell'importo complessivo delle opere e delle attrezzature, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, comprensivo di oneri fiscali e di tutti gli oneri necessari per dare l'opera collaudata ed indicizzato per la durata della convenzione secondo la media degli ultimi 5 anni dell'Indice ISTAT del Costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Tale garanzia è richiesta anche per le attrezzature private non ammesse a scomputo e che non concorrono nella dotazione;

b) garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti manutentivi triennali previsti, per un importo percentuale minimo pari all'120% del costo di manutenzione delle opere cedute, così come determinato negli elaborati delle singole opere pubbliche previste in convenzione

Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico o al collaudo nei casi di consegna anticipata, di opere di urbanizzazione e attrezzature e all'agibilità per gli interventi edilizi privati, previa costituzione di cauzione o garanzia fideiussoria o assicurativa, aventi le caratteristiche di cui al comma 3, pari ad almeno il 10 % del valore delle opere e attrezzature realizzate, maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo e l'assunzione del carattere di definitività del medesimo.

1.1 E' consentito richiedere la riduzione degli importi garantiti nella misura corrispondente al valore riferito a ciascuna opera di urbanizzazione e attrezzatura collaudata e consegnata nei termini previsti e corrispondente al valore riferito a ciascun intervento edilizio privato realizzato.

1.2 È consentito, inoltre, richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.

2. In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento. Decorso il termine assegnato per l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 c.c., non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il soggetto attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

3. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

4. Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore deve munirsi di una fideiussione, nel caso di esecuzione diretta delle opere e attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione a garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

5. AL momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

6. Il soggetto attuatore presta, altresì, garanzia fideiussoria per un importo corrispondente al costo complessivo del programma manutentivo delle aree a verde e attrezzate per un minimo di tre anni, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché le attrezzature,

concordato con il servizio competente e previsto nella convenzione attuativa o nell'atto unilaterale d'obbligo.

7. Il soggetto attuatore dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione con massimale minimo di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione delle aree a verde e attrezzate, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati; copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del verbale di consegna delle aree.

8. Il soggetto attuatore resta responsabile dei difetti di costruzione e della cattiva qualità dei materiali impiegati, riscontrati all'atto del collaudo definitivo e comunque per tutto il periodo previsto dalla polizza indennitaria decennale.

9. Nel caso di realizzazione di attrezzature private disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso o da apposito atto di asservimento o accreditamento, è obbligo presentare apposita fideiussione del valore delle stesse.

Art.19 - PENALI E SANZIONI

1. Le opere di urbanizzazione, le attrezzature e gli interventi edilizi privati devono essere iniziati e ultimati entro i termini previsti nel cronoprogramma allegato alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, tenuto conto dell'organizzazione dei cantieri relativa a tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Le opere e le attrezzature devono essere ultimate anticipatamente o almeno contestualmente agli interventi edilizi privati. Il soggetto attuatore, qualora per cause allo stesso non imputabili, non sia in grado di ultimare le opere, le attrezzature e gli interventi edilizi nei termini fissati, può presentare istanza motivata di proroga, che, se accettata, viene concessa con provvedimento del Dirigente competente, sentito il ROUA.

2. Nel caso di ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, il soggetto attuatore viene assoggettato con cadenza mensile ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni, rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma fino ad una penale massima del 10%.

3. Il Comune, in caso di perdurante ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al paragrafo precedente, intima al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 18, par. I, lett. a), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.

4. Scaduto il termine previsto dal cronoprogramma per l'adempimento degli obblighi ambientali/urbanistici assunti ovvero il termine per l'esecuzione degli interventi edilizi privati, il Comune, accertata l'inadempienza, assegna un termine per l'esecuzione degli stessi e, nel caso di perdurante inerzia, contesta l'inadempimento delle obbligazioni al soggetto attuatore e avvia il procedimento di riscossione coattiva della relativa quota della garanzia fideiussoria di cui all'art. 18, par. I, lett. b), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno. L'importo escusso sarà destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.

5. La convenzione potrà prevedere l'applicazione delle penali per il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di manutenzione e gestione delle aree a verde cedute, che solitamente rimangono in carico al Soggetto attuatore per un periodo minimo di 3 anni dalla data di approvazione del Collaudo.