

Iter procedurale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO
PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA
E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Gara da esperirsi da parte dell'Amministrazione comunale

1. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è allegato alla documentazione del SUA;
2. alla presentazione del Progetto definitivo di SUA è allegato anche il costo delle opere di urbanizzazione, il cui valore viene prontamente comunicato al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport;
3. le opere di urbanizzazione proposte nel SUA vengono inserite nel Programma Pluriennale delle Opere pubbliche alla prima occasione utile;
4. al progetto definitivo viene altresì allegato uno schema di contratto per la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere;
5. il progetto definitivo è corredato inoltre da:
 - quadro economico delle opere da realizzare;
 - valore delle aree oggetto di cessione;
 - piano economico riportante i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per almeno un decennio;
 - eventuali costi inerenti canoni da corrispondere ai vari Enti (quali ad es. canalette demaniali, ecc.);
6. il progettista oltre agli elaborati grafici allega la banca dati compilata e il file contenete il regime delle aree oggetto di cessione e/o asservimento;
7. il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, viene vistato dal Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport;
8. le verifiche per consentire il visto del progetto devono anche riguardare le voci dei costi delle opere e il contenuto delle indagini necessarie per poi addivenire alla validazione del progetto;
9. dopo l'adozione del SUA, la fase di deposito, di pubblicazione e di approvazione, la convenzione urbanistica viene stipulata in forma pubblica registrata e trascritta, a norma dell'art. 28 della L. n.1150/42, previo deposito delle polizze fideiussorie;
10. l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire inoltra all'Amministrazione comunale l'istanza per l'ottenimento dei permessi di costruire delle OO.UU., in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del SUA;
11. il Settore Sportello Unico e Turismo rilascia, senza ulteriore attività istruttoria, i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione;
12. il progetto delle opere di urbanizzazione è trasmesso al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport, a cui compete:

- la nomina del Responsabile Unico del Procedimento (RUP);
 - l'avvio del procedimento al titolare del permesso di costruire per la gara di evidenza pubblica per l'affidamento delle opere di urbanizzazione del SUA, a tutti i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire;
 - validazione, senza ulteriore attività istruttoria, del progetto delle opere di urbanizzazione del SUA tramite apposito Verbale, sulla scorta delle verifiche già effettuate in occasione dell'apposizione dei visti sui progetti definitivi;
13. determinazione dirigenziale del Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport contenente:
- avvio gara di evidenza pubblica per realizzazione opere di urbanizzazione;
 - lettera di invito;
 - elenco ditte individuate dall'elenco aperto depositato presso il Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport;
14. il Settore Polizia Locale, Affari Generali e Istituzionali:
- bandisce la gara di evidenza pubblica;
 - approva l'aggiudicazione provvisoria, previo controllo dei documenti e del DURC; (l'aggiudicazione avviene con l'individuazione dell'offerta al massimo ribasso dell'appalto a corpo);
 - invita formalmente la ditta aggiudicataria la gara e il titolare del permesso di costruire a sottoscrivere il contratto in forma privata contenente le reciproche obbligazioni;
 - approva l'aggiudicazione definitiva;
15. la ditta aggiudicataria deposita le cauzioni "garanzie definitive", le polizze C.A.R., Contractor's All-risks, oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione;
16. il contratto sarà stipulato direttamente dal privato attuatore con l'aggiudicatario individuato dall'Amministrazione comunale;
17. entro il termine stabilito nel contratto della gara d'appalto, la ditta presenta il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
18. al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport, compete la validazione del progetto esecutivo consegnato;
19. il RUP comunica al Settore Sportello Unico e Turismo l'avvenuta validazione del progetto e dunque il termine temporale dal quale far partire i termini di un anno per l'inizio lavori;
20. la ditta aggiudicataria comunica l'inizio dei lavori anche ai fini del rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati;
21. il titolare del permesso di costruire formula istanza al Comune, in ottemperanza a quanto stabilito da convenzione urbanistica, per la richiesta di nomina del collaudatore;
22. il Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport, in analogia a quanto avviene per i lavori pubblici ed in ottemperanza alla convenzione urbanistica, nomina un collaudatore in corso d'opera che sarà corrisposto dal titolare del permesso di costruire;

23. nel caso in cui il valore delle opere sia inferiore a €. 500.000, in alternativa alla nomina del collaudatore l'Amministrazione può nominare un Direttore dei Lavori, ai sensi della normativa vigente, che emetterà un Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) delle opere le cui prestazioni professionali saranno a carico del titolare del permesso di costruire;
24. viene sottoscritta tra le parti (Amministrazione comunale e collaudatore) un contratto;
25. al collaudatore compete la verificare della regolarità tecnico-amministrativa e la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;
26. il certificato di collaudo attesterà il costo effettivo dell'intervento (rendicontazione della spese sostenute ed ammissibili);
27. al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport, compete sorveglianza dell'andamento dei lavori ed il rispetto delle obbligazioni contrattuali (tempi, polizze ecc.);
28. l'aggiudicatario comunica la fine lavori;
29. alla chiusura dei lavori il RUP comunica al Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica il costo effettivo delle opere realizzate;
30. il Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica emette un atto (Determina dirigenziale) con la quale prende atto del valore delle opere di urbanizzazione, ricalcola, secondo quanto stabilito dalla convenzione ed in ottemperanza al disposto dell'atto deliberativo di approvazione del SUA, i nuovi valori da scomputare ridistribuiti nei lotti di previsione, ovvero il conguaglio comunicandolo anche al Servizio Attività Edilizia e al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport;
31. al Settore Sportello Unico e Turismo compete la verifica dell'ammontare dei versamenti effettuati inerenti gli oneri di urbanizzazione, nonché dell'eventuale conguaglio che dovrà essere introitato prima del rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati;
32. il certificato di collaudo e la rendicontazione delle spese sostenute ed ammissibili dovranno essere trasmessi al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport che, in esito alle opportune verifiche, provvederà all'approvazione degli stessi, congiuntamente all'approvazione dello schema di atto di cessione/asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione.
33. il Settore Affari istituzionali, Contratti e Appalti invita le parti, in forza della convenzione urbanistica e della determina che approva lo schema di cessione/asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione, alla stipula in forma pubblica della cessione o asservimento delle aree ed opere;
34. a seguito di sopralluogo dei settori/servizi direttamente coinvolti (Patrimonio, Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport) si sottoscrive il "verbale di presa in consegna" delle aree ed opere;
35. in forza della convenzione urbanistica, la cessione e/o asservimento deve avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo;
36. il Settore Polizia Locale, Affari Generali e Istituzionali stipula l'atto notarile di cessione e/o asservimento delle aree ed opere;
37. l'atto notarile è comunicato a tutti i settori interessati;
38. il Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica procede allo svincolo delle polizze assicurative della convenzione urbanistica;
39. alla stipula dell'atto di cessione/o asservimento avverrà la presa in consegna delle aree e delle opere.

Gara da esperirsi da parte del privato

1. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è allegato alla documentazione del SUA;
2. in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di Contratti pubblici di lavori servizi e forniture), la ditta proponente, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è tenuta ad assolvere i compiti di Stazione Appaltante;
3. in tale veste la ditta proponente è tenuta ad individuare l'esecutore delle opere d'urbanizzazione procedendo a norma del Codice dei Contratti;
4. il progetto definitivo è corredato inoltre da:
 - quadro economico delle opere da realizzare;
 - valore delle aree oggetto di cessione;
 - piano economico riportante i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per almeno un decennio;
 - stima dei costi inerenti canoni da corrispondere ai vari Enti (quali ad es. canalette demaniali, ecc.);
5. il progettista, oltre agli elaborati grafici, allega la scheda della banca dati compilata e il file contenente il regime delle aree oggetto di cessione e/o asservimento;
6. il Progetto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, viene vistato dai Settori comunali a vario titolo coinvolti (Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport, Ambiente, Polizia Locale);
7. le verifiche per consentire il visto del progetto devono anche riguardare il contenuto delle indagini necessarie per poi addivenire alla validazione del progetto, fermo restando l'obbligo da parte del soggetto proponente di utilizzare prezzari ufficiali (es. Regione Veneto, CCIAA, Comune di Venezia terraferma, ...) nella quantificazione economica delle opere;
8. dopo l'adozione del SUA, la fase di deposito, di pubblicazione e di approvazione, la convenzione urbanistica viene stipulata in forma pubblica registrata e trascritta, a norma dell'art. 28 della L. n. 1150/42, previo deposito delle polizze fideiussorie;
9. l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire inoltra all'Amministrazione comunale:
 - l'istanza per l'ottenimento dei permessi di costruire delle Opere di urbanizzazione, in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del SUA;
 - lo schema del relativo contratto di appalto con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le opere;
10. il Settore Sportello Unico e Turismo rilascia, senza ulteriore attività istruttoria, i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione;
11. la Ditta proponente l'intervento, in qualità di "stazione appaltante", comunica il nominativo del Responsabile Unico del Procedimento (RUP);
12. il progetto posto a base di gara dovrà essere preventivamente validato a cura del Responsabile unico del procedimento della ditta proponente. Il verbale di validazione assieme al progetto da porre a base di gara verrà trasmesso al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport, per la presa d'atto del progetto da parte dell'Amministrazione comunale.

13. la Ditta proponente, in qualità di “stazione appaltante” bandisce la gara di evidenza pubblica sulla base del progetto definitivo (appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione ai sensi della normativa vigente in materia;
14. possono essere effettuati affidamenti distinti distinguendo tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria purché il valore complessivo delle opere oggetto di autonomi appalti sia considerato unitariamente ai fini del raggiungimento della “soglia comunitaria”;
15. qualora il privato, titolare del permesso di costruire sia impresa qualificata, non può prendere parte, neppure indirettamente attraverso imprese con le quali sussistono rapporti di controllo ex art. 2359 C.C alla procedura di affidamento;
16. alla Ditta proponente compete il controllo dei documenti e del DURC e l'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese dall'impresa affidataria.
17. ai fini dell'individuazione dell'esecutore delle opere di urbanizzazione la Ditta proponente l'intervento, in qualità di “stazione appaltante” dovrà, nel rispetto del Codice dei contratti ottemperare: in tema di pubblicità, requisiti di ammissione cause di esclusione, termini di presentazione delle richieste di invito e delle offerte, cauzione provvisoria, criteri di aggiudicazione, disciplina delle offerte anomale, pubblicità delle sedute, acquisizione del CIG (Codice Identificativo Gara) presso il sito dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti concorrenti.;
18. alla Ditta proponente, competono le funzioni di direzione dei lavori, nonché di responsabile dei lavori e di coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
19. il RUP della ditta proponente comunica all'Amministrazione il nominativo dell'aggiudicatario e un'autocertificazione che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario). Comunica altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
20. le parti (Ditta proponente e aggiudicatario) sottoscrivono il contratto d'appalto in forma privata contenente le reciproche obbligazioni, il cui contenuto è liberamente determinato dal privato che agisce in qualità di stazione appaltante;
21. ad avvenuta stipula del contratto tra le parti, copia dello stesso viene depositata presso il Comune di Treviso;
22. entro il termine stabilito nel contratto d'appalto, la ditta aggiudicataria presenta al Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredato del verbale di validazione sottoscritto dal RUP;
23. il Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport verifica e prende atto del progetto esecutivo validato, nomina il collaudatore in corso d'opera e ne dà comunicazione al Settore Sportello Unico e Turismo per la decorrenza dei termini di un anno per l'inizio dei lavori.

24. la ditta aggiudicataria comunica l'inizio dei lavori anche ai fini del rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati;
25. l'onere della prestazione e dell'attività fornita del collaudatore è a carico del titolare del permesso di costruire;
26. anche nel caso in cui il valore delle opere sia inferiore a €. 500.000, si procederà alla nomina del collaudatore;
27. al collaudatore compete la verificare della regolarità tecnico-amministrativa in corso d'opera e la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;
28. il certificato di collaudo attesterà, oltre alla regolare esecuzione dei lavori, anche il costo effettivo dell'intervento (rendicontazione delle spese sostenute ed ammissibili);
29. l'aggiudicatario comunica la fine lavori;
30. alla chiusura dei lavori, il RUP comunica al Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica il costo effettivo delle opere realizzate;
31. il Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica emette un atto (Determina dirigenziale) con la quale prende atto del valore delle opere di urbanizzazione, ricalcola, secondo quanto stabilito dalla convenzione ed in ottemperanza al disposto dell'atto deliberativo di approvazione del SUA, i nuovi valori da scomputare ridistribuiti nei lotti di previsione, ovvero il conguaglio comunicandolo anche al Servizio Attività Edilizia e ai Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport;
32. il Settore Sportello Unico e Turismo verifica l'ammontare dei versamenti già avvenuto degli oneri e ne chiede al titolare l'eventuale conguaglio prima del rilascio delle agibilità dei fabbricati;
33. il collaudatore emette il certificato di collaudo che viene approvato con proprio atto a cura del Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport;
34. con l'atto di cui sopra, ovvero con determinazione dirigenziale, viene approvato lo schema di cessione e/o asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione;
35. il Settore Polizia Locale, Affari Generali e Istituzionali invita le parti, in forza della convenzione urbanistica e della determina che approva lo schema di cessione, alla stipula in forma pubblica della cessione o asservimento delle aree ed opere;
36. a seguito di sopralluogo dei settori/servizi direttamente coinvolti (Patrimonio, Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Sport) si sottoscrive il "verbale di presa in consegna" delle aree ed opere;
40. in forza della convenzione urbanistica la cessione e/o asservimento dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo;
37. il Settore Polizia Locale, Affari Generali e Istituzionali stipula l'atto notarile di cessione e/o asservimento delle aree ed opere;
38. l'atto notarile è comunicato a tutti i settori interessati;
39. il Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica procede allo svincolo delle polizze assicurative della convenzione urbanistica.
40. alla stipula dell'atto di cessione asservimento, avverrà la presa in consegna delle aree e delle opere.