



## **C O M U N E D I B A R I**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

SEDUTA DEL 12 NOVEMBRE 2024

DELIBERA N.670

Documento contenente dati soggetti alla legge sulla privacy

#### **O G G E T T O**

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA DELL'ATTO DI CESSIONE DEL 15 SETTEMBRE 2022 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO MAZZA IN VALENZANO REPERTORIO N° 48701 RACCOLTA N° 25538, REGISTRATO A BARI IL 16 SETTEMBRE 2022 AL N° 41686/1T, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 249447/2023, IN VARIANTE AL PDC 49/2018 E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 3-BIS DELL'ART. 5 DELLA L.R. N. 14/2009 E SS.MM.II. – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

L'ANNO DUEMILAVENTIQUATTRO IL GIORNO DODICI DEL MESE DI NOVEMBRE, , ALLE ORE 14:50 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

**P R E S I D E N T E**

**IACOVONE GIOVANNA - VICE SINDACO**

**A S S E S S O R I**

N	COGNOME E NOME	PRES	N	COGNOME E NOME	PRES
1	LECCESE Dott. Vito	NO	6	PERLINO Elda	SI
2	DE MARZO Diego	SI	7	PETRUZZELLI Dott. Pietro	SI
3	GRASSO Nicola	NO	8	ROMANO Avv. Paola	SI
4	LACOPPOLA Avv. Vito	SI	9	SCARAMUZZI Domenico	SI

5	PALONE Dott.ssa Carla	SI	10	VACCARELLA Elisabetta	SI
---	-----------------------	----	----	-----------------------	----

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. DONATO SUSCA



**Oggetto: Approvazione schema di convenzione integrativa dell'atto di cessione del 15 settembre 2022 a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T, nell'ambito del Permesso di Costruire PDC 249447/2023, in variante al PDC 49/2018 e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di costruzione dovuto, ai sensi del combinato disposto dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e co. 3-bis dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii. – Approvazione schema per sottoscrizione.**

A relazione del Sindaco sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, quest'ultima per gli aspetti di competenza,

**Premesso che:**

La società \*\*\*\*\* è beneficiaria della istanza di PdC presentata in data 01/03/2018 registrata al n. 49/2018, ai sensi dell'art. 4 della L.R n. 14/2009 e ss.mm.ii., per la realizzazione di un "intervento straordinario di demolizione e ricostruzione";

Il permesso di costruire n. 49/2018 interessa l'immobile identificato da P.IIa 894 del Foglio 41, ed è stato rilasciato il 05/10/2021 prot. 255269;

Il Piano Regolatore Generale di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475/1976, così come integrato con Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415/2009, prevede trenta diverse tipizzazioni del territorio comunale in relazione agli ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D. M. 1444/68).

Il vigente P.R.G. del Comune di Bari, nell'ambito dei suoli sopraindicati, prevede siano tutti destinati in parte ad "Aree per servizi alla residenza" di cui all'art. 52 delle N.T.A. ed in parte ad "Aree a verde di quartiere" di cui all'art. 31 delle N.T.A del P.R.G;

Relativamente al PDC n. 49/2018 è stato espresso parere favorevole alla proposta di cessione di aree per standard, dovuti per l'intervento ai sensi della lett. b) del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii; in data 24/05/2021. Nel parere istruttorio integrativo il responsabile del procedimento riconosce che *"[...] l'accessibilità di predette aree è resa possibile dalla realizzazione, a scomputo degli oneri concessori, di una urbanizzazione primaria, realizzazione di strada pubblica a senso unico con i relativi sottoservizi, che collega via Amendola e via Stoppelli"*;

Con atto a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T del 15 settembre 2022 nell'ambito del procedimento di formazione del PdC n. 49/2018 è stata ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, per standard urbanistico, l'area è identificata catastalmente da Foglio n.41 p.IIa 895 ai sensi della lett. b) del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii.;

L'area identificata catastalmente dal Foglio n.41 p.la 895 risulta gravata dalla "fascia di vincolo urbanistico Bari – Lecce";

Sono state presentate, relativamente al PdC prima menzionato, successive varianti in corso d'opera giusta istanza di SCIA alt PDC n. 187392/2022 e successivo PdC n. 227428/2023 rilasciato il 20/10/2023 prot. 353959;

Con istanza di PdC rubricata al n. 249447/2023 è stata presentata in data 17/11/2023 l'ulteriore variante al PdC n. 49/2018 per le opere di urbanizzazione primaria, da cedere all'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire in parola;

Il responsabile del procedimento ed il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, effettuato l'esame istruttorio sull'istanza di Permesso di Costruire n. 249447/2023, hanno valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 09/01/2024;

Gli immobili interessati dall'intervento straordinario di demolizione e ricostruzione, secondo le previsioni del P.d.C anzidetto, avranno accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica in progetto oltre che da Strada Stoppelli;

L'intervento è finalizzato a migliorare e implementare le attuali urbanizzazioni esistenti e si integra con lo sviluppo del completamento urbano della zona onde garantire un migliore e adeguato servizio alle utenze e attività presenti e future. In particolare la viabilità pubblica in progetto prevede il collegamento tra Via Amendola e Strada Stoppelli, nonché una migliore accessibilità e fruibilità dell'area pubblica destinata a standard urbanistico identificata con Foglio: 41 particella: 895, ceduta nell'ambito del procedimento di formazione del PdC n. 49/2018 ai sensi della lett. b) del co. 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii. È prevista in particolare la cessione e realizzazione:

- della viabilità stradale pubblica di collegamento tra via Amendola e strada Stoppelli con previsione di aree per parcheggio pubblico sia in prossimità di Via Amendola sia in adiacenza all'area già ceduta a standard;
- realizzazione della pubblica illuminazione e delle reti di smaltimento delle acque meteoriche lungo la viabilità prima detta.

Il Soggetto Attuatore è titolare dell'area ubicata nel Comune di Bari, Via Giovanni Amendola n. 156 riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Sez. A, Foglio n. 41 costituito da:

- particella 921 – suolo scaturito dal frazionamento della originaria particella 15 pervenuta alla Società \*\*\*\*\* con atto di acquisto a rogito del 19 Novembre 2021 Notaio Dott. Giuseppe DIGIESI in Gravina in Puglia Repertorio n° 510 Raccolta n°432, registrato a Bari il 23 Novembre 2021 al n°51759/1T;

Il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anzi dette interesserà in particolare le aree riportate in Catasto del Comune di Bari alla Sez. A, Foglio n. 41 costituito da:

- particella 921 – suolo scaturito dal frazionamento della originaria particella 15 pervenuta alla Società \*\*\*\*\* con atto di acquisto a rogito del 19 Novembre 2021 Notaio Dott. Giuseppe DIGIESI in Gravina Repertorio n° 510 Raccolta n°432, registrato a Bari il 23 Novembre 2021 al n°51759/1T;
- particella 895, in minima parte di 908 mq – suolo scaturito dal frazionamento della originaria particella 15 pervenuta al Comune di Bari con atto di cessione di area da destinare a standards urbanistici del 15 settembre 2022 a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T;

Ai sensi del comma 3-bis dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii. per la realizzazione di urbanizzazioni primarie ed il soddisfacimento delle esigenze urbanizzative con modalità semplificata, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la relativa convenzione è approvata con deliberazione di giunta comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume nell'ambito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

### **Considerato che:**

La società \*\*\*\*\* ha trasmesso la documentazione propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire, richiesta dal Settore Servizi per l'Edilizia Privata, compresa la bozza di convenzione integrativa dell'atto di cessione del 15 settembre 2022 a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T, nell'ambito del Permesso di Costruire PDC 249447/2023 in variante al PDC 49/2018, avente ad oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di costruzione dovuto, ai sensi del combinato disposto dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e comma 3-bis dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale.

La convenzione integrativa sopra detta ha ad oggetto:

- la cessione dell'area catastalmente individuata da Foglio n. 41 particella n. 921 interessata dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo, funzionale alla fruizione dell'area pubblica destinata a standard urbanistico e già ceduta all'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento di formazione del PdC n. 49/2018;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al PdC. n. 249447/2023 del 17/11/2023 in variante al PdC n. 49/2018, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento;

Con nota prot. 301542 del 08/09/2023 il progettista incaricato relativamente alle opere di cui al permesso di costruire rubricato n. 249447/2023, ha trasmesso alla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche gli elaborati del progetto relativo alla proposta di realizzazione di interventi finalizzati a migliorare e implementare le attuali urbanizzazioni esistenti tramite una nuova viabilità pubblica meglio descritta in precedenza.

Tanto al fine di acquisire il parere di fattibilità tecnica e di congruità economica ex art. 3 del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* del Comune di Bari;

La Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con nota prot. 169926 del 13/05/2024 ha espresso il parere favorevole di competenza e relativa attestazione di congruità dei prezzi, apportando le modifiche ritenute necessarie, per “[...] un importo complessivo dei lavori pari a € 1.105.961,57. I succitati importi derivanti dal corrispondente computo metrico estimativo deve essere assoggettato ad un ribasso del 20% [...] In tal modo si ha un importo pari a € 884.769,25”;

Il progetto esaminato con parere favorevole dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche che prevede la realizzazione di opere urbanizzazioni primaria, risulta composto dei seguenti elaborati grafici:

### **EG – ELABORATI GENERALI**

- EG.00 - Elenco elaborati
- EG.01 - Relazione generale
- EG.02 - Inquadramento territoriale
- EG.03 - Planimetria di rilievo

### **DTE – DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA**

- DTE.01 - Elenco prezzi unitari
- DTE.02 - Analisi nuovi prezzi
- DTE.03 - Computo metrico estimativo
- DTE.04.1 - Disciplinare prestazionale: opere stradali
- DTE.04.2.1 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici - Fognatura bianca
- DTE.04.2.2 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici - Fognatura nera
- DTE.04.2.3 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici – Rete idrica
- DTE.04.3 - Disciplinare prestazionale: impianti elettrici

### **OS – OPERE STRADALI**

- OS.01 - Relazione tecnica stradale
- OS.02 - Planimetria di progetto stradale
- OS.03 - Planimetria con individuazione della segnaletica
- OS.04 - Profili di progetto
- OS.05 - Sezioni di progetto
- OS.06 - Sezioni tipo
- OS.07 - Particolari costruttivi

## **IM – IMPIANTI MECCANICI**

RE.FB.01 - Relazione tecnica fognatura bianca

FB.01 - Rete fognatura bianca

FB.02 - Particolari fognatura bianca

RE.FN.01 - Relazione tecnica fognatura nera

FN.01 - Rete fognatura nera

FN.02 - Particolari fognatura nera

RE.RI.01 - Relazione tecnica rete idrica

RI.01 - Rete idrica

RI.02 - Particolari rete idrica

IM.PART.01 - Sezioni tipo sottoservizi

## **IE – IMPIANTI ELETTRICI**

IE.01 - Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e predisposizione videosorveglianza

IE.02 - Calcolo illuminotecnico

IE.03 - Calcoli elettrici e meccanici

IE.04 - Piano di installazione, schemi e particolari costruttivi

## **OV – OPERE A VERDE**

OV.01 - Relazione tecnica botanica

OV.02 - Planimetria delle opere a verde

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione la società \*\*\*\*\* provvederà a depositare specifica polizza fideiussoria presso il comune di Bari, come meglio specificato nello schema di convenzione allegato;

Lo schema di convenzione per regolamentare gli obblighi del soggetto attuatore è stato predisposto nel rispetto del “*Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell’ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione*”.

**Considerato altresì che:**



Dall'elaborato denominato "Elaborato: US.02 - VERIFICA COMPENSAZIONI AREE A STANDARDS-AGGIORNAMENTO", allegato alla presente delibera, si evince che il progetto, ai fini della realizzazione di aree a parcheggio nelle immediate vicinanze dell'area già ceduta come standard (Fg 41, p.lla 895), prevede la riduzione della stessa area di mq 908 e che ai fini di compensare detta riduzione la nuova cessione prevede la destinazione di area a standard di un'area avente superficie di 1.095 mq;

**Dato atto che:**

Le aree interessate dall'iniziativa non risultano incluse nel programma triennale delle OO.PP. 2024-2026 approvato con DCC n. 614 del 03/08/2023 di approvazione Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024/2026 e Relativo Elenco Annuale.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, trova applicazione il comma 2 dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (Testo Unico dell'Edilizia);

L'art. 5 dell'Allegato I.12 del D. Lgs n. 36/2023 in applicazione al comma 7 dell'art. 13 del D.Lgs. n. 36/2023 (Nuovo codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii., disciplina l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a). Inoltre, trattandosi di opere da realizzarsi a carico del titolare del permesso di costruire, tale ipotesi esclude che le funzioni di Stazione Appaltante siano svolte dal Comune;

Lo schema di convenzione predisposto disciplina la cessione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in parte su aree in parte già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale. Pertanto le opere di urbanizzazione primaria saranno prese in consegna al termine dei lavori di realizzazione delle stesse, e comunque entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato 49/2018 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii;

Il presente provvedimento non comporta alcun impegno finanziario diretto a carico dell'Ente, in quanto l'attuazione delle opere previste sarà a totale carico del privato che le eseguirà a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria fino all'occorrenza degli stessi, successivamente al collaudo, dovrà consegnarle al Comune entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato 49/2018 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

**Visto** lo schema di convenzione tra il Comune di Bari e la società\*\*\*\*\* che viene allegato alla presente e ritenuto meritevole di approvazione.

**Riconosciuta** la competenza della Giunta Comunale ad approvare congiuntamente il progetto delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione di cui sopra in ottemperanza del combinato disposto di cui all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e del comma 3-bis dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii.;

**Richiamato** il principio contabile di cui all'allegato n. 4/2 al D.Lgs n.118/2011 ed in particolare il punto 3.11 che disciplina la gestione contabile degli oneri di urbanizzazione.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**ASCOLTATA** la relazione del Sindaco, sulla base dell'attività istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio e fattala propria;

**PRESO ATTO** del parere espresso in ordine alla Regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, come da scheda allegata;

**RITENUTO** di omettere il parere di regolarità contabile trattandosi di atto che non comporta riflessi anche indiretti sul bilancio dell'Ente, trattandosi di approvazione di atto per regolamentazione dell'uso di un bene privato in favore dell'Amministrazione senza oneri economici in capo al Comune;

### **VISTI:**

- l'art. 17 della legge n. 765/1967 e ss.mm.ii.;
- il D.M. 1444/1968 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii.;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

- il parere favorevole della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche, trasmesso con nota prot. 169923 del 13/05/2024;

- il parere favorevole reso, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 19/2013, dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche, trasmesso con nota prot. 315579 del 17/09/2024;

**VISTA** altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

**ATTESA** la competenza della Giunta Comunale ad adottare il presente provvedimento, in base al combinato disposto di cui all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e del e comma 3-bis dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii.;

**DATO ATTO**, ai sensi dell'art. 6- bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., dell'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del dirigente Responsabile che ha apposto il parere di regolarità tecnica ex art. 49 TUOEL, nonché dell'inesistenza delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. n. 35 bis del D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

**Con voti unanimi**, espressi per alzata di mano;

## **DELIBERA**

Per le motivazioni su esposte:

- 1. PRENDERE ATTO** che quanto indicato in premessa costituisce parte integrante del presente atto;
- 2. APPROVARE** l'unito schema di convenzione integrativa tra il Comune di Bari e la società \*\*\*\*\* avente ad oggetto:
  - la cessione dell'area catastalmente individuata da Foglio n. 41 particella n. 921 interessata dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo, funzionale alla realizzazione di una viabilità di collegamento tra Via Amendola e Strada Stoppelli che migliorerà anche la fruizione dell'area pubblica destinata a standard urbanistico e già ceduta all'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento di formazione del PdC n. 49/2018;
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al PdC. n. 249447/2023 del 17/11/2023 in variante al PdC n. 49/2018, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

**3. APPROVARE** per le motivazioni espresse in premessa e che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire in parola, costituito dai seguenti elaborati , allegati in formato digitale alla presente:

### **EG – ELABORATI GENERALI**

- EG.00 - Elenco elaborati
- EG.01 - Relazione generale
- EG.02 - Inquadramento territoriale
- EG.03 - Planimetria di rilievo

### **DTE – DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA**

- DTE.01 - Elenco prezzi unitari
- DTE.02 - Analisi nuovi prezzi
- DTE.03 - Computo metrico estimativo
- DTE.04.1 - Disciplinare prestazionale: opere stradali
- DTE.04.2.1 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici - Fognatura bianca
- DTE.04.2.2 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici - Fognatura nera
- DTE.04.2.3 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici – Rete idrica
- DTE.04.3 - Disciplinare prestazionale: impianti elettrici

### **OS – OPERE STRADALI**

- OS.01 - Relazione tecnica stradale
- OS.02 - Planimetria di progetto stradale
- OS.03 - Planimetria con individuazione della segnaletica
- OS.04 - Profili di progetto
- OS.05 - Sezioni di progetto
- OS.06 - Sezioni tipo
- OS.07 - Particolari costruttivi

### **IM – IMPIANTI MECCANICI**

- RE.FB.01 - Relazione tecnica fognatura bianca
- FB.01 - Rete fognatura bianca
- FB.02 - Particolari fognatura bianca
- RE.FN.01 - Relazione tecnica fognatura nera

FN.01 - Rete fognatura nera  
FN.02 - Particolari fognatura nera  
RE.RI.01 - Relazione tecnica rete idrica  
RI.01 - Rete idrica  
RI.02 - Particolari rete idrica  
IM.PART.01 - Sezioni tipo sottoservizi

### **IE – IMPIANTI ELETTRICI**

IE.01 - Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e predisposizione videosorveglianza  
IE.02 - Calcolo illuminotecnico  
IE.03 - Calcoli elettrici e meccanici  
IE.04 - Piano di installazione, schemi e particolari costruttivi

### **OV – OPERE A VERDE**

OV.01 - Relazione tecnica botanica  
OV.02 - Planimetria delle opere a verde

**4. AUTORIZZARE** il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio a sottoscrivere lo schema di convenzione, che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;

### **5. DI DARE ATTO CHE:**

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del D.Lgs 36/2023 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio trova applicazione l'art. 16, co. 2 bis del DPR n. 380/2001;

Ai fini dello scomputo relativo alle suddette opere, dovrà farsi riferimento alle modalità previste dall'art. 5 *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*, approvato con modificazioni con deliberazione di G.C. n. 452 del 18 luglio 2013. A riguardo, si precisa che l'ICoup (importo complessivo delle opere di Urbanizzazione Primaria) sarà pari a quello riveniente dall'importo dei lavori del quadro economico al quale sarà applicato il ribasso del 20% stabilito dalla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e Lavori Pubblici nel parere prot. 169923 del 13/05/2024, per un totale pari a € 884.769,25;

La società \*\*\*\*\* dovrà garantire l'esecuzione delle opere di cui al presente dispositivo, che dovranno essere realizzate entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire

rubricato n. 249447/2023, mediante idonea fideiussione pari al valore lordo dell'intervento, secondo quanto previsto all'art. 6 del "Disciplinare" sopra richiamato;

L'ultimazione ed il collaudo, ai fini della presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno avvenire comunque entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato n. 249447/2023 in variante al PdC n. 49/2018, prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

## **6. DI DARE ATTO ALTRESÌ CHE:**

Ai fini della realizzazione di aree a parcheggio nelle immediate vicinanze dell'area già ceduta come standards (Fg 41, p.lla 895), è prevista la riduzione della stessa area di mq 908 e che ai fini di compensare detta riduzione la nuova cessione prevede la destinazione di area a standards di un'area avente superficie di 1.095 mq;

**7. DARE MANDATO** al Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio a porre in essere tutti gli adempimenti che si renderanno necessari a seguito dell'adozione del presente atto, ivi compreso eventuali correzioni del testo dello schema di convenzione volte al miglioramento, all'eliminazione di errori, di imprecisioni ecc. che non incidono sul contenuto dello stesso;

**8. PRENDERE ATTO** che, in esito al perfezionamento dell'atto di convenzione mediante sottoscrizione tra le parti, il Settore Servizi per l'Edilizia Privata della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio provvederà al rilascio del corrispondente titolo edilizio, finalizzato all'esecuzione delle correlate opere edilizie;

**9. DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi di legge;

**10. PUBBLICARE** ai sensi dell'art. 39 del D.L. n. 33/2013, il presente provvedimento e gli atti allo stesso allegati sul sito istituzionale del comune, nella Sezione "*Amministrazione trasparente*".

Di seguito,

il Presidente propone l'immediata eseguibilità del provvedimento stante l'urgenza;

## **LA GIUNTA**

Aderendo alla suddetta proposta;

Ad unanimità di voti, resi verificati e proclamati dal Presidente;

## **DELIBERA**

Rendere immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art.134 co.4 del T.U.E.L. 18 Agosto 2000 n.267.





## CONVENZIONE REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... innanzi a me Dott. .... Notaio in  
..... iscritto al Collegio Notarile di ..... si sono costituiti:

L'ing. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il giorno \*\*\*\*\*, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, nella qualità di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio del:

- COMUNE DI BARI, con sede in Bari Corso Vittorio Emanuele II n. 84, ncf. dichiarato 80015010723, (in seguito denominato nel presente atto anche "Comune") tale nominato con provvedimento sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, munito dei necessari poteri ai sensi dell'art.107 D.Lgs.267/2000 e dell'articolo 58 dello Statuto del Comune di Bari, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva nei modi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e residente in \*\*\*\*\* alla Via \*\*\*\*\* (cf: \*\*\*\*\*), che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della società "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* alla Via \*\*\*\*\* , codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Bari n. \*\*\*\*\* nella qualità di  
**SOGGETTO ATTUATORE**

senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato/ alla presenza di \_\_\_\_\_.

### PREMESSO CHE

A) il Soggetto Attuatore è beneficiaria della istanza di PdC presentata in data 01/03/2018 registrata al n. 49/2018, ai sensi dell'art. 4 della L.R n. 14/2009 e ss.mm.ii., per la realizzazione di un "intervento straordinario di demolizione e ricostruzione". Il permesso di costruire n. 49/2018 interessa l'immobile identificato da P.lla 894 del Foglio 41, ed è stato rilasciato il 05/10/2021 prot. 255269;

B) il vigente P.R.G. del Comune di Bari, nell'ambito dei suoli sopraindicati, prevede siano tutti destinati in parte ad "Aree per servizi alla residenza" di cui alla lett. f) art. 32 delle N.T.A. ed in parte ad "Aree a verde di quartiere" di cui all'art. 31 delle N.T.A del P.R.G.;

C) Relativamente al PDC n. 49/2018 è stato espresso parere favorevole alla proposta di cessione di aree per standard, dovuti per l'intervento ai sensi della lett. b) del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii; in data 24/05/2021. Nel parere istruttorio integrativo il responsabile del procedimento riconosce che "[...] l'accessibilità di predette aree è resa possibile dalla realizzazione, a scomputo degli oneri concessori, di una urbanizzazione primaria, realizzazione di strada pubblica a senso unico con i relativi sottoservizi, che collega via Amendola e via Stoppelli";

D) Con atto di cessione del 15 settembre 2022 a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T, nell'ambito del procedimento di formazione del PdC n. 49/2018 è stata ceduta per standard urbanistico l'area identificata catastalmente al Foglio n.41 p.lla 895 ai sensi della lett. b) del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii;

E) Tale area risulta gravata dalla "fascia di vincolo urbanistico Bari – Lecce";

F) Sono state presentate, relativamente al PdC prima menzionato, successive varianti in corso d'opera giusta istanza di SCIA alt PDC n. 187392/2022 e successivo PdC n. 227428/2023 rilasciato il 20/10/2023 prot. 353959;

G) Con istanza di PdC rubricata al n. 249447/2023 è stata presentata in data 17/11/2023

l'ulteriore variante al PdC n. 49/2018 per le opere di urbanizzazione primaria, da cedere all'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire in parola;

H) Il responsabile del procedimento ed il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, effettuato l'esame istruttorio sull'istanza di Permesso di Costruire n. 249447/2023, hanno valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 09/01/2024;

I) Gli immobili interessati dall'intervento straordinario di demolizione e ricostruzione, secondo le previsioni del P.d.C anzidetto, avranno accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica in progetto oltre che da Strada Stoppelli;

J) L'intervento è finalizzato a migliorare e implementare le attuali urbanizzazioni esistenti e si integra con lo sviluppo del completamento urbano della zona onde garantire un migliore e adeguato servizio alle utenze e attività presenti e future. In particolare la viabilità pubblica in progetto prevede il collegamento tra Via Amendola e Strada Stoppelli, nonché una migliore accessibilità e fruibilità dell'area pubblica destinata a standard urbanistico identificata con Foglio: 41 particella: 895, ceduta nell'ambito del procedimento di formazione del PdC n. 49/2018 ai sensi della lett. b) del co. 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii. È prevista in particolare la cessione e realizzazione:

- della viabilità stradale pubblica di collegamento tra via Amendola e strada Stoppelli con previsione di aree per parcheggio pubblico sia in prossimità di Via Amendola sia in adiacenza all'area già ceduta a standard;
- realizzazione della pubblica illuminazione e delle reti di smaltimento delle acque meteoriche lungo la viabilità prima detta.

K) Il Soggetto Attuatore è titolare dell'area ubicata nel Comune di Bari, Via Giovanni Amendola n. 156 riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Sez. A, Foglio n. 41 costituito da:

- particella 921 – suolo scaturito dal frazionamento della originaria particella 15 pervenuta alla Società \*\*\*\*\* con atto di acquisto a rogito del 19 Novembre 2021 Notaio Dott. Giuseppe DIGIESI in Gravina in Puglia Repertorio n° 510 Raccolta n°432, registrato a Bari il 23 Novembre 2021 al n°51759/1T;

L) Il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anzi dette interesserà in particolare le aree riportate in Catasto del Comune di Bari alla Sez. A, Foglio n. 41 costituito da:

- particella 921 – suolo scaturito dal frazionamento della originaria particella 15 pervenuta alla Società \*\*\*\*\* con atto di acquisto a rogito del 19 Novembre 2021 Notaio Dott. Giuseppe DIGIESI in Gravina in Puglia Repertorio n° 510 Raccolta n°432, registrato a Bari il 23 Novembre 2021 al n°51759/1T;
- particella 895, in minima parte di 908 mq – suolo scaturito dal frazionamento della originaria particella 15 pervenuta al Comune di Bari con atto di cessione di area da destinare a standards urbanistici del 15 settembre 2022 a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T;

M) Ai sensi del comma 3-bis dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii. per la realizzazione di urbanizzazioni primarie ed il soddisfacimento delle esigenze urbanizzative con modalità semplificata, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la relativa convenzione è approvata con deliberazione di giunta comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume nell'abito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

N) con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, a cedersi, per il collegamento della viabilità pubblica tra via Giovanni Amendola e Strada Stoppelli di accesso all'area ceduta per standard urbanistico nell'ambito del procedimento di formazione del PDC n. 49/2018, da eseguire a scomputo dei relativi oneri, come risulta dal Parere/Attestazione Congruità Prezzi rilasciato dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche del Comune di Bari prot. 169923 del 13/05/2024;

O) la Giunta Comunale con deliberazione n. 725 del 11/12/2012, ha adottato l'allegato

*“Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell’ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”;*

P) Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le costituite parti come sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE - OBBLIGO GENERALE – OGGETTO, SCOPO E VALIDITA’ DELLA CONVENZIONE**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

Il soggetto attuatore rimane altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; lo stesso è tenuto a comunicare all’Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell’applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l’avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l’alienante e l’acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti nell’ambito dell’intervento edilizio finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nell’ambito dell’intervento straordinario di demolizione e ricostruzione in Bari Via Giovanni Amendola giusta istanza di PdC. n. 249447/2023 presentata in data 17/11/2023 in variante al PdC 49/2018 del 01/03/2018.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, che ha determinato l’importo dei lavori risultanti dal progetto di fattibilità tecnico-economica, risulta definita secondo le disposizioni dell’art. 41 del D.L. nr. 36 del 31 marzo 2023 ed è allegata Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione, che qui s’intende integralmente richiamata.

Le opere di urbanizzazione primaria prima dette dovranno essere realizzate in conformità al progetto entro il tempo di validità del PdC 49/2018 e comunque prima del rilascio della presentazione della segnalazione di agibilità. La presente convenzione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della sua stipula.

Per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione il Soggetto Attuatore dovrà attenersi a quanto previsto nel *“Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell’ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”* approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 725 dell’11 dicembre 2012, successivamente modificato con deliberazione n. 452 del 18 luglio 2013, che trovasi allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 341 del 21 maggio 2015.

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, a scomputo, fino a concorrenza, degli oneri di urbanizzazioni primarie da versare al comune nell'ambito del procedimento relativo al PdC. n. 249447/2023 presentata in data 17/11/2023 in variante al PdC 49/2018 del 01/03/2018.

La Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere con la nota prot. 169923 del 13/05/2024 ha espresso parere favorevole sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo dei relativi oneri. Gli elaborati del progetto redatto, a seguito dei pareri dei vari enti competenti interessati a vario titolo alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 4 del *DISCIPLINARE ALLEGATO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE* -, è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_:

### **EG – ELABORATI GENERALI**

- EG.00 - Elenco elaborati
- EG.01 - Relazione generale
- EG.02 - Inquadramento territoriale
- EG.03 - Planimetria di rilievo

### **DTE – DOCUMENTAZIONE TECNICO ECONOMICA**

- DTE.01 - Elenco prezzi unitari
- DTE.02 - Analisi nuovi prezzi
- DTE.03 - Computo metrico estimativo
- DTE.04.1 - Disciplinare prestazionale: opere stradali
- DTE.04.2.1 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici - Fognatura bianca
- DTE.04.2.2 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici - Fognatura nera
- DTE.04.2.3 - Disciplinare prestazionale: impianti meccanici – Rete idrica
- DTE.04.3 - Disciplinare prestazionale: impianti elettrici

### **OS – OPERE STRADALI**

- OS.01 - Relazione tecnica stradale
- OS.02 - Planimetria di progetto stradale
- OS.03 - Planimetria con individuazione della segnaletica
- OS.04 - Profili di progetto
- OS.05 - Sezioni di progetto
- OS.06 - Sezioni tipo
- OS.07 - Particolari costruttivi

### **IM – IMPIANTI MECCANICI**

- RE.FB.01 - Relazione tecnica fognatura bianca
- FB.01 - Rete fognatura bianca
- FB.02 - Particolari fognatura bianca
- RE.FN.01 - Relazione tecnica fognatura nera

FN.01 - Rete fognatura nera  
FN.02 - Particolari fognatura nera  
RE.RI.01 - Relazione tecnica rete idrica  
RI.01 - Rete idrica  
RI.02 - Particolari rete idrica  
IM.PART.01 - Sezioni tipo sottoservizi

### **IE – IMPIANTI ELETTRICI**

IE.01 - Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e predisposizione videosorveglianza  
IE.02 - Calcolo illuminotecnico  
IE.03 - Calcoli elettrici e meccanici  
IE.04 - Piano di installazione, schemi e particolari costruttivi

### **OV – OPERE A VERDE**

OV.01 - Relazione tecnica botanica  
OV.02 - Planimetria delle opere a verde

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, e coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera su richiamata, provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scapito degli oneri, entro e non oltre la validità temporale del PDC 49/2018 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Di seguito il quadro economico dei lavori oggetto della convenzione:

QUADRO ECONOMICO		
A)	IMPORTO DEI LAVORI IN AFFIDAMENTO	€ 1.128.080,80
A1	Lavori	€ 1.105.961,57
A2	Oneri per la sicurezza	€ 22.119,23
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	€ 454.072,01
B1	Spese generali	€ 165.894,24
B2	Allacciamenti (IVA inclusa)	€ 20.000,00
B3	Imprevisti e arrotondamenti (IVA inclusa)	€ 20.000,00
B4	IVA: 22% di A)	€ 248.177,78
IMPORTO DEL PROGETTO (A+B)		€ 1.582.152,81

Per un importo lavori complessivo di € 1.128.080,80 per lavori assoggettati ad un ribasso del 20%, pari a quello medio solitamente applicato per le categorie di lavoro di opere similari nell'ambito degli appalti pubblici e per un importo ribassato pari a € 884.769,25.

Tutto quanto sopra premesso il **SOGGETTO ATTUATORE dovrà realizzare, a scapito dei relativi oneri di urbanizzazione primaria** da versare per il PdC n. 249447/2023 in variante al PdC 49/2018 del 01/03/2018, le opere di urbanizzazione primaria previste nel Progetto definito dal Parere/Attestazione Congruità Prezzi rilasciato dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche del Comune di Bari del 169923 del 13/05/2024.

### **ART. 3 CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER STANDARD URBANISTICO**

Con la presente Convenzione, integrativa dell'atto di cessione area da destinare a standards urbanistici del 15 settembre 2022 a rogito del Notaio Dott. Francesco MAZZA in Valenzano Repertorio n° 48701 Raccolta n° 25538, registrato a Bari il 16 Settembre 2022 al n° 41686/1T identificata catastalmente da Foglio n.41 p.IIa 895, il Soggetto Attuatore, in persona del costituito Sig. \*\*\*\*\* , cede al COMUNE DI BARI, per il quale accetta il costituito ingegner \*\*\*\*\* , nella sua qualità di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (Allegato sub "A"):

- l'area estesa catastalmente in mq. 4464, confinante con le particelle catastali 894, 895, 29 del foglio di mappa 41; riportata in catasto terreni del Comune di Bari al Fg. 41 P.IIa 921 intestata al Soggetto Attuatore, \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , con precisazione che detta area, unitamente alle aree già di proprietà del Comune, sarà oggetto dell'opera pubblica di urbanizzazione primaria di cui al progetto definitivo approvato con la Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Dall'elaborato denominato "*Elaborato: US.02 - VERIFICA COMPENSAZIONI AREE A STANDARDS-AGGIORNAMENTO*", allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si evince che il progetto, ai fini della realizzazione di aree a parcheggio nelle immediate vicinanze dell'area già ceduta come standard (Fg 41, p.IIa 895), prevede la riduzione della stessa area di mq 908 e che ai fini di compensare detta riduzione la nuova cessione prevede la destinazione di area a standard di un'area avente superficie di 1.095 mq.

Il Sig. \*\*\*\*\* e l'ingegner \*\*\*\*\* , nelle suindicate rispettive qualità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano che, relativamente alle aree rispettivamente cedute ed oggetto del presente atto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica del \_\_\_\_\_, che al presente atto si allega sotto la lettera "\_\_\_\_". Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Bari, entrambi come innanzi rappresentati, garantiscono la piena proprietà di quanto rispettivamente ceduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli; i medesimi, pertanto, si obbligano a tenere indenne i rispettivi Cessionari da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

### **ART. 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA –SCOMPUTO AL SOGGETTO ATTUATORE DELLE SOMME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito di intervento dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità fissate dagli **ARTT. 4, 5 e 7 del *DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE*** approvato con Delibera della Giunta Comunale del 11/12/2012 n. 725 che qui si intendono integralmente richiamate.

### **ART. 5 - GARANZIE – FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO**

A garanzia della corretta esecuzione delle suddette opere e degli obblighi assunti con la presente convenzione il **SOGGETTO ATTUATORE** dovrà presentare apposita polizza fideiussoria, nelle modalità definite dal comune di Bari, prima del rilascio del PdC. n. 249447/2023 (in variante al PdC n. 49/2018), per l'importo definito nel quadro economico, con il relativo ribasso sull'importo lavori, con un incremento del 5% per tenere conto di eventuali interessi legali in caso di ritardo.

Le opere dovranno essere realizzate entro la durata del permesso di costruire e dovranno essere prese in consegna dal comune. In caso di scadenza del permesso di costruire o di mancata consegna delle opere, attestata da appositi verbali di collaudo e presa in consegna redatti dalla Ripartizione infrastrutture, Viabilità ed Opere pubbliche, il comune di Bari potrà provvedere ad escutere la polizza allo scopo di realizzare direttamente le opere. Lo svincolo della polizza potrà avvenire solo successivamente al collaudo ed alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune, previa specifica richiesta alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio allegando la suddetta documentazione.

#### **ART. 6 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Per quanto attiene gli obblighi afferenti le procedure di affidamento nonché le modalità ed i tempi di esecuzione, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si richiama integralmente quanto riportato negli **ARTT. 10 - 11 - 12 e 13** del **DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**, in relazione all'obbligo di ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria e di cederle ad ultimazione e collaudo delle opere e comunque entro e non oltre la validità temporale del PDC 49/2018 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

#### **ART. 7 - MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere stesse).

Le procedure relative alla manutenzione, al collaudo stesso ed all'acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale sono contenute nell'**ART. 14** del **DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE** che qui si intendono integralmente richiamate ed al cui rispetto il Soggetto Attuatore rimane obbligato.

#### **ART. 8 – SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico dei **SOGGETTI ATTUATORI**.

#### **ART. 9 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dagli obbligati che dai loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

#### **ART. 10 – RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bari vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo, in particolare si fa rinvio al **DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI**



**PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE** approvato con Delibera della Giunta Comunale del 11/12/2012 n. 725 che qui si intendono integralmente richiamate.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bari.

Ai fini fiscali i contraenti dichiarano che il valore totale della cessione gratuita ammonta ad Euro 1,00 (Euro uno).

I costituiti dichiarano espressamente di approvare tutti gli allegati del presente atto e dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

**ARTICOLO 11 - COERENZA DELLA CONVENZIONE RISPETTO ALLO SCHEMA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 725 DEL 11/12/2012**

*La presente convenzione è coerente con lo schema allegato alla progettazione attuativa approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 725 del 11/12/2012*

Oppure nell'eventualità ricorrono le condizioni

*Alla presente convenzione, rispetto allo schema approvato con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a seguito dell'entrata in vigore delle seguenti disposizioni legislative:*

*.....  
e/o per effetto della deliberazione di Giunta Comunale.....  
sono state apportate le seguenti modifiche:*

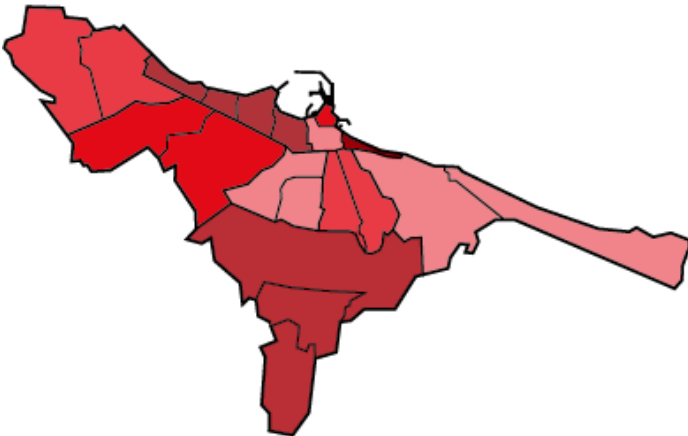
p. IL COMUNE

-----

p. IL SOGGETTO ATTUATORE

-----





**DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**



REDATTO DALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Arch. Anna Maria CURCURUTO - Direttore Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata

Cesare TREMATORE - Ingegnere Comunale



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N.725 DELL'11.12.2012

## Indice

ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	3
ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	4
ART. 3 - ATTIVITA' DEGLI ORGANI COMUNALI.....	5
ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ADEMPIMENTI DEL PROPONENTE IL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE - COMPILAZIONE DEI PROGETTI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE .....	8
ART. 5 – SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI AFFERENTI LE URBANIZZAZIONI: MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	11
Art. 6 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO .....	13
ART. 7 – RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO O PROGRAMMA, DELLE SOMME ANTICIPATE PER REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI TITOLATI ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA .....	15
ART. 8 - CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – FINALITA' - TEMPI PER LA SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI MINIMI.....	17
ART. 9 – PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA E PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA/SOVVENZIONATA/CONVENZIONATA .....	18
ART. 10 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	19
ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE DEL PUE/PROGRAMMA IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	19
ART. 12 DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	22
ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE.....	22
ART. 14 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE.....	23
ART. 15 - SANZIONI.....	25
ART. 16- NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE .....	26

## ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente disciplinare individua le condizioni e le modalità per la cessione, - da parte dei soggetti proponenti un Piano o Programma -, delle aree individuate come pubbliche e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria su di esse realizzate all'interno dei comparti o maglie urbanistiche sottoposte alla disciplina delle LL.RR. 30.05.1980,n.56; 27.07.2001 n.20 e comunque disciplina i suoli oggetto di permessi di costruire convenzionati o soggetti ad atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese le aree di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001,n.380
2. Le norme del disciplinare sono applicabili anche agli Accordi di Programma e Programmi Complessi afferenti bandi regionali o di amministrazione di rango sovracomunale, indipendentemente dalle modalità di cofinanziamento degli interventi nella misura ammessa dagli stessi bandi.
3. Con riguardo alle opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, l'art.32 lettera g) del d.lgs 12.04.2006,n.163 "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*" dispone l'applicazione dei Titoli I, IV e V del Codice, ai "lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
4. La Determinazione 16.072009, n.7 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori, Servizi e Forniture, configura **una titolarità "diretta"**, ex legge, della funzione di stazione appaltante in capo al privato titolare del permesso di costruire (ovvero titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione) che in quanto "altro soggetto aggiudicatore" è tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice e, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;
5. **I soggetti giuridici ai quali viene attribuita la titolarità diretta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono gli stessi proponenti l'attuazione di piani o programmi, denominati SOGGETTI ATTUATORI, singoli (ditte individuali o società) o riuniti in consorzio.**
6. Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune o già di proprietà comunale, come già evidenziato precedentemente entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune e della rete dei servizi della città, e pertanto assumono carattere e **valenza di opere pubbliche.**
7. La semplificazione disposta dall'art. 45 comma 1 della Legge 22.12.2011, n.214 è riferita esclusivamente alle opere di **urbanizzazione primaria**, la cui esecuzione per **IMPORTO DI LAVORI** al di sotto della soglia comunitaria di cui all'art. 28 lettera c del d.lgs 12.04.2006,n.163, è a carico del titolare del permesso di costruire (singolo o consorzio) e non trova applicazione il predetto d.lgs 12.04.2006,n.163 "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*". Nella fattispecie **non trovano applicazione** ad esempio, le procedure di gara previste dal Codice (procedura aperta o ristretta e, solo nei casi tassativamente indicati dagli artt. 56 e 57, la procedura negoziata) le norme sulla pubblicità (artt. 66 e 67, quelle sul rispetto dei termini (artt. 70 - 72), sui requisiti di partecipazione (artt. 38-49), la cauzione provvisoria (art. 75), i criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, artt. 81-84), la disciplina delle offerte anomale (artt. 86-88), la corresponsione del contributo all'Autorità, le comunicazioni obbligatorie all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici. Ed inoltre, sempre nelle ipotesi precedenti, non trova applicazione l'art. 91

del d.lgs 163/2006 per l'affidamento di incarichi di progettazione, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, di direzione dei lavori, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo.

8. Ai fini della determinazione dell'importo di contratto di rilevanza comunitaria, coerentemente alle indicazioni di cui all'art. 28 del d.lgs 163/2006, si stabilisce che il valore stimato è al netto dell'iva, pertanto l'importo da considerare è dato dalla somma dell'importo lavori soggetto a ribasso e dall'importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, indipendentemente dagli importi, segue la disciplina di cui al Titolo II del D.lgs 12.04.2006,n.163.
10. I lavori, comunque, per effetto della non applicabilità dell'art. 128 di cui al d.lgs 163/2006, sancita dal 2° comma dell'art. 32 lettera g) del predetto d.lgs, non sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 128. *Programmazione dei lavori pubblici* di cui al medesimo dispositivo di legge.

## ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali. L'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e l'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, commi 7 – 7bis , 8 e seguenti del DPR n. 380 del 06/06/2001.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano).
- Spazi di verde attrezzato. Sono quelli di cui all'art. 4 comma 5 del D.I. 04.04.1968,n.1444 individuati come verde pubblico di tipo A – verde urbano (art. 31 delle NTA allegate al PRG).
- Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque compresi i sistemi di accumulo trattamento e sollevamento delle stesse
- Gli spazi, gli impianti e le reti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma 7 bis art. 16 D:p:R.06.06.2001,n.380);
- Allacciamenti a tutte le reti sopracitate , cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

Le opere di urbanizzazione primaria, coerentemente alle indicazioni dell'art. 59 di cui alle NTA allegate al PRG (aggiornamento alla variante normativa approvata con delibera di G.R. n.2415 del 10.12.2008) possono essere anche esterne al perimetro del piano attuativo, in quanto connesse all'attuazione del piano.

Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – **di esclusivo interesse privato**.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;

- impianti sportivi di quartiere, le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano, piantumazione e gli orti urbani), le aree verdi di quartiere, piazze ed aree pubbliche attrezzate. Sono quelle di cui all'art. 3 del D.I. 04.04.1968,n.1444 a loro volta individuate dall art. 43 delle NTA allegate al PRG e dal verde pubblico di tipo B – verde di quartiere (art. 31 delle NTA allegate al PRG). Sono escluse le fasce di verde lungo le strade
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

### ART. 3 - ATTIVITA' DEGLI ORGANI COMUNALI

1. Nelle Ripartizioni Comunali competenti, sono individuate le seguenti figure professionali :
  - **RPU**: Responsabile del Procedimento Urbanistico presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;
  - **ROU**: Responsabile del Procedimento Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
  - **La Ripartizione Patrimonio**, nominerà un proprio referente, a cui saranno attribuite le responsabilità procedurali necessarie alla acquisizione al Patrimonio Indisponibile del Comune delle aree e delle opere su di esse realizzate. La stessa Ripartizione per specifica competenza curerà, nell'ambito del PUE(MIX) l'intera procedura, compresa quella riguardanti le elaborazioni contabili specifiche dell'ERP, finalizzate all'assegnazione dei suoli e degli alloggi comunali.
  - Anche la Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP., dovrà nominare un proprio referente che dovrà interfacciarsi con le predette Ripartizioni Comunali;
2. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite alla Ripartizione Urbanistica, che si avvale delle altre strutture comunali per le specifiche competenze. **La Ripartizione Urbanistica individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).**
3. Il RPU individua e definisce, a seconda dei casi, tutte le attività necessarie all'istruttoria del Piano finalizzata alla definizione del parere urbanistico; si esprime sulla coerenza Urbanistica del Piano Attuativo o sul Programma verificando i parametri e le tipizzazioni stabilite dalla Strumentazione Urbanistica Generale; verifica il Regime Vincolistico; individua i pareri necessari da richiedere alle altre Ripartizioni Comunali, alla Regione Puglia, all'AdB Puglia e agli Enti sovracomunali per l'attivazione della procedura di adozione e approvazione; sovrintende alla stesura delle proposte di delibere per **gli organi comunali** (adozione, approvazione, varianti, comprese quelle rivenienti dalle esigenze di nuove infrastrutture e nuova collocazione delle stesse rispetto alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale ecc.), alle eventuali determine, agli schemi di convenzione; verifica l'avvenuta definizione degli atti di competenza del ROU e del dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. finalizzati alla definizione dei documenti da predisporre a cura della Ripartizione Urbanistica, ~~compresi gli atti Giuntali e Consiliari~~; si accerta delle attività dello sportello unico finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, verificando insieme ai Responsabili delle varie fasi, attivate presso il predetto sportello, la coerenza delle opere con il PUE o con il PROGRAMMA; tiene monitorata la fase attuativa dell'intero PUE/PROGRAMMA rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - Invia al ROU la documentazione urbanistica del PUE/PROGRAMMA e il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione al fine di consentire l'espressione del parere di competenza prima dell'adozione, oltre alle decisioni che l'Amministrazione Comunale

formula in merito all'attuazione del Piano Attuativo proposto;

■ Richiede ai proponenti il piano, sia la documentazione integrativa necessaria a completare l'istruttoria, sia quella necessaria all'espressione dei pareri di competenza delle altre Ripartizioni comunali e degli Enti sovracomunali;

■ **Richiede i pareri** alla Regione Puglia, AdB, Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici, per la Provincia di Bari, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia, ENAC (se ricorrono le condizioni) ecc., **propedeutici** all'adozione e **successivi** all'adozione e comunque tutti quelli necessari all'approvazione definitiva ed al convenzionamento del Piano o Programma. A tal proposito, informa i proponenti il piano delle attività necessarie per l'acquisizione dei pareri ed entra in consultazione con le predette strutture sovracomunali, inviando alle stesse, le informazioni necessarie per consentire l'acquisizione, anche mediante web, della documentazione progettuale riguardante il piano urbanistico proposto;

■ Se necessario, convoca le conferenze dei servizi, con altre strutture sovracomunali e/o con altri Enti, ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta per consentire l'adozione, l'approvazione ed il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

■ Se necessario convoca riunioni con le altre Ripartizioni Comunali;

■ acquisisce la validazione del progetto esecutivo dal Responsabile del Procedimento (RUP) nominato dalla stazione appaltante, **sovrintende** (stabilendo i tempi e verificando la documentazione richiesta) durante il corso dell'istruttoria della pratica edilizia presso lo Sportello Unico della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata. Quest'ultima struttura rimane competente per il rilascio, al soggetto attuatore, dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

■ Provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010);

■ E' il referente per gli aspetti complessivi e la disciplina attuativa del PUE/PROGRAMMA, **valuta le segnalazioni** sia del RUP nominato dalla stazione appaltante, sia del ROU, come di seguito precisato (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione individuata nell'ambito della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.) **riguardanti le eventuali criticità durante i lavori**, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;

■ Verifica l'avvenuta esecuzione degli adempimenti del ROU necessari per la definizione della convenzione urbanistica.

4. Alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. che si avvale anche di altre strutture comunali (ad esempio la Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP.), **indipendentemente dagli importi dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione**, sono attribuite le funzioni endo procedimentali del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti:

■ l'espressione del parere sul progetto preliminare, comunque propedeutico all'adozione del piano attuativo;

■ Gli atti propedeutici, compresi i pareri necessari all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo necessari alla sottoscrizione della convenzione urbanistica previa verifica del rispetto dell'art.93 d.lgs 163/2006 e s.m.i e degli articoli da 14 a 43 del d.P.R. 05.10.2010. Gli atti finali di approvazione sono di competenza del dirigente della Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP. ovvero del Consiglio Comunale nel caso in cui le opere siano in variante alla strumentazione urbanistica generale~~ Urbanistica ed Edilizia Privata. In quest'ultima ipotesi il ROU predisporrà gli atti necessari all'approvazione di

concerto con il RPU.

Inoltre, sono attribuite alla predetta Ripartizione, **ove ricorrono le condizioni** (*in generale per importo lavori pari o superiori alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs 163/2006 e s.m.i., , opere di urbanizzazione secondaria, sempre, indipendentemente dagli importi cfr art. 45 legge 214/2011*), il controllo degli adempimenti previsti dal D.lgs 12.04.2006,n.163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" riferiti agli affidamenti e all'esecuzione delle opere. In generale, **e indipendentemente dagli importi delle opere da realizzarsi**, la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., assume la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, giusta **determina** 16.072009,n.7 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori, Servizi e Forniture. **Indipendentemente dagli importi** la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. verifica la Rispondenza della progettazione (*a seconda dei livelli proposti: preliminare, definitivo esecutivo*) alle disposizioni di cui al D.lgs 163/2006 e s.m.i ed agli art. da 14 a 43 del DPR 05.10.2010,n.207. **La Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).**

5. Il **ROU** sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- predispone il parere sul progetto preliminare, comunque propedeutico all'adozione del piano attuativo ~~e gli atti (determina dirigenziale o se ricorrono le condizioni delibera consiliare) necessari all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo;~~

- interviene nelle Conferenze di Servizi convocate dal RPU con gli Enti sovracomunali ed è competente a valutare le attività di verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei Contratti (validazione) poste in atto dal soggetto proponente il piano attuativo;

- coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri delle varie strutture comunali, sovracomunali e degli Enti terzi (AQP,AMGAS,ENEL, TERNA, TELECOM, ecc) interessati a vario titolo e comunque competenti sulle opere di urbanizzazione, pareri che saranno richiesti dagli stessi proponenti. A tal proposito, informa i proponenti il piano delle attività necessarie per l'acquisizione dei pareri ed entra in consultazione con i predetti Enti inviando agli stessi, le informazioni necessarie per consentire l'acquisizione, mediante web, della documentazione progettuale riguardante le opere di urbanizzazione del piano urbanistico proposto;

- si esprime sugli interventi anche in funzione dei futuri aspetti manutentivi del sistema di infrastrutture primarie e secondarie. A tal proposito può convocare separate conferenze di servizi con gli Enti ai quali sono stati richiesti i pareri;

- acquisiti i pareri sul progetto esecutivo, predispone gli atti necessari per la formulazione del parere definitivo ~~per la/e determina/e dirigenziale/i e per il Consiglio (in caso di variante allo strumento urbanistico generale in tal caso di concerto con il RPU),~~ propedeutici per la stipula della convenzione urbanistica. Il parere del ROU, dovrà contenere espressamente l'avvenuta verifica circa il rispetto delle normative vigenti per la progettazione della specifica opera. In questa fase, fornisce al RPU e riceve dallo stesso le informazioni necessarie alla definizione della predetta convenzione;

- si avvale **della Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP.** per quanto di competenza della stessa, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo sulle procedure di affidamento. Nel caso di opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria e opere di urbanizzazione secondaria di qualsiasi importo, il monitoraggio e controllo dovrà effettuarsi sulla base di quanto stabilito dal D.lgs 12.04.2006,n.163, nei casi di cui all'art 45 legge 214/2011, il controllo ed il monitoraggio sarà effettuato con modalità che saranno stabilite ~~proposte~~ dal ROU ~~ed~~

~~acclerate in apposita determina dirigenziale (o di Giunta Municipale)~~ e comunicate ai proponenti il Piano;

■ tiene i contatti con il **RUP** nominato dal soggetto attuatore ed in tutti i casi, con i professionisti incaricati dallo stesso soggetto proponente il piano, per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;

■ nell'ambito dei compiti di vigilanza sui lavori di cui alla **determina** 16.072009,n.7 dell'AVCP procede alla verifica continua del **CRONOPROGRAMMA** di cui al successivo art. 5 punto 6), informando il RPU dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e concordando con quest'ultimo le eventuali iniziative da intraprendere in caso di mancato rispetto del CRONOPROGRAMMA;

■ Verifica le condizioni **per effettuare il collaudo in corso d'opera** oppure il collaudo finale o sostituire questo con il certificato di regolare esecuzione, dandone comunicazione al soggetto attuatore (stazione appaltante privata). Verifica le modalità con le quali, eventualmente ricorrono le condizioni, la stazione appaltante privata procederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera ovvero del professionista che effettuerà il collaudo finale;

■ Affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività; rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, ovvero del certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori. L'approvazione viene effettuata mediante determina del dirigente della Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~ Urbanistica ed Edilizia Privata;

■ **Verificato il CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, rilascia il nulla osta per lo svincolo delle fidejussioni sentito il RPU presso la Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~ Urbanistica ed Edilizia Privata;

■ Segnala al RPU, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dal **CRONOPROGRAMMA** e dalla convenzione per l'ultimazione delle opere. Sospende i lavori e ne dà comunicazione al RPU in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU;

■ Attesta, dopo il collaudo o il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante apposita certificazione, l'idoneità tecnica o meno delle opere realizzate finalizzate alla presa in consegna da parte della PA;

6. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente disciplinare sono proprie della Ripartizione Patrimonio;
7. La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. forniranno attraverso il sito web del Comune di Bari gli indirizzi di posta elettronica del RPU e del ROE oltre a tutte le indicazioni necessarie per consentire all'utenza l'inoltro della documentazione richiesta. Inoltre, per quanto possibile, e con i tempi necessari all'acquisizione di adeguati supporti tecnologici, nei rapporti con l'utenza, con gli Enti Terzi e con le Strutture Sovracomunali, si utilizzeranno principalmente i canali telematici, sia per l'inoltro della documentazione, sia per lo scambio delle informazioni.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ADEMPIMENTI DEL PROPONENTE IL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE - COMPILAZIONE DEI PROGETTI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

1. Il soggetto proponente il piano o programma, **ha l'onere di affidare la progettazione e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione** nel rispetto delle disposizioni di legge





vigenti.

2. Quanto di seguito riportato deve applicarsi **a tutte le progettazioni riguardanti le opere individuate ai punti precedenti**. Pertanto la progettazione delle opere di urbanizzazione deve essere definita partendo dalle disposizioni di cui all'art. 93 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e s.m.i. **INDIPENDENTEMENTE DALL'IMPORTO** dei lavori risultanti dal **PROGETTO PRELIMINARE** (redatto secondo le modalità stabilite dagli artt. da **17a 23** del DPR 05.10.2010,n.207), **che comunque dovrà far parte integrante DEI PIANI O PROGRAMMI** individuati all'art. 1 del presente disciplinare, **nell'ambito della procedura di adozione e approvazione degli stessi**.
3. Fatto salvo l'obbligo di affidare i lavori sulla base di elaborati grafici e scrittografici redatti a livello di **esecutivo** (Sez. IV artt. da **33 a 43** del DPR 05.10.2010,n.207), il progetto allegato ALLA CONVENZIONE URBANISTICA e ALLA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà redigersi anche nella forma di **progetto definitivo**, come stabilito dall'art. 93 del D.lgs 12.04.2006,n., e relativi elaborati grafici e scrittografici richiesti dalla Sez.III artt. da **24 a 32** del DPR 05.10.2010,n.207 "*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante -Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE-*". Le disposizioni di cui al presente comma ed al comma 1 devono rispettarsi anche da parte degli enti gestori dei servizi pubblici interessati.
4. I proponenti il Piano Attuativo potranno omettere uno dei primi due livelli di progettazione purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omissivo e siano garantiti: la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative; la conformità alle norme ambientali e urbanistiche; il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario (comma 2 art. 93 D.lgs 163/2006).
5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è necessaria la verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare secondo le disposizioni di cui agli art. 95 e 96 d.lgs 12.04.2006,n.163.
6. Particolare importanza viene attribuita al **CRONOPROGRAMMA** dei lavori di cui all'art. 133 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e s.m.i. e all'art. 40 del DPR 05.10.2010,n.207 (applicabile in analogia anche ai lavori sottosoglia) in quanto l'attuazione dei Piani o dei Programmi urbanistici, avviene, fondamentalmente, attraverso la realizzazione del sistema di infrastrutture viarie e tecnologiche (urbanizzazioni primarie) e delle urbanizzazioni secondarie. Pur costituendo un documento fondamentale del progetto esecutivo delle urbanizzazioni, nell'ambito della pianificazione urbanistica assume una valenza maggiore in quanto dovrà considerare sia i **criteri** per la definizione delle **opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio** (es.: comparti, settori o lotti attuativi funzionalmente autonomi) sia la loro realizzazione a **scomputo totale o parziale dal contributo concessorio afferente gli oneri di urbanizzazione primaria**. Conseguentemente, si richiede la stesura del predetto documento prima dell'approvazione definitiva del PUE/PROGRAMMA (I Programmi in genere, comunque contengono sin dalla prime fasi il cronoprogramma). Pertanto, in sede di elaborazione del **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, si potrà ipotizzare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione **in misura proporzionale** all'edificato di progetto per il quale si fa richiesta nei singoli titoli abilitativi a costruire, sempre nei limiti di validità del piano attuativo. Per tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA si stabilisce che gli interventi non potranno andare oltre i tre anni dalla data di convenzionamento, eventuali proroghe non potranno superare il/i periodo/i consentiti dai titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificato e comunque le urbanizzazioni primarie devono completarsi prima del rilascio dell'ultimo permesso relativo all'edilizia privata e non oltre i sei anni dalla firma della convenzione urbanistica. Le predette valutazioni sono applicabili anche nel caso in cui il

**CRONOPROGRAMMA** riguardi le opere di urbanizzazione secondaria nell'ipotesi che le stesse vengano eseguite a scomputo totale o parziale degli oneri commisurati al contributo afferente le urbanizzazioni secondarie calcolate per il rilascio dei titoli abilitativi.

7. Il computo metrico estimativo deve essere predisposto sulla base del prezziario in corso di validità e redatto dalla Regione Puglia, ovvero mediante Analisi dei Prezzi secondo le indicazioni di cui all'art. 32 del DPR 05.10.2010,n.207.
8. **Fatta salva la norma di cui al successivo art.11, la progettazione definitiva o esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria finalizzata allo scomputo del contributo afferente le urbanizzazioni secondarie (us), potrà avvenire solo dopo la decisione dell'Amministrazione Comunale, che formalizzerà le proprie determinazioni in merito attraverso la Giunta Comunale. La decisione sarà Comunicata dal RPU sia ai soggetti proponenti, sia al ROU.**
9. il quadro economico degli interventi dovrà contenere il calcolo presunto del contributo afferente gli oneri concessori per urbanizzazioni primarie (up) e urbanizzazioni secondarie (us).

Il progetto preliminare, definitivo e/o esecutivo oltre ai contenuti specifici previsti dagli artt.18 – 19 – 25 e 34 del DPR 05.10.2010,n.207 "*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»*" dovrà redigersi considerando anche le norme e/o dispositivi di legge specifici vigenti al momento della redazione del piano e riguardanti, con particolare riferimento alle norme per:

- IL DIMENSIONAMENTO DELL'INFRASTRUTTURAZIONE VIARIA E DEL SISTEMA DI INFRASTRUTTURAZIONE IN GENERE compresa quella ferroviaria, quella tecnologica oltre al sistema di volumetrie destinati a servizi per la residenza
- IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO;
- LA VERIFICA DEL REGIME VINCOLISTICO INTRODOTTO DAL PUTT/P e dal D.lgs 42/2004;
- LA VERIFICA DEL REGIME VINCOLISTICO INTRODOTTO DAL PAI;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE AMBIENTALE;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE AMBIENTALE;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE ENERGETICO.

Il soggetto attuatore è tenuto a presentare i progetti di cui sopra in un numero di copie sufficiente a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste avanzate dal RUP. E' richiesto supporto informatico contenente la riproduzione di tutti gli elaborati in formato PDF/A oltre al file in formato dwg contenente la planimetria di dettaglio del piano, completa del sistema di infrastrutture (definitivo o esecutivo). Quest'ultimo file dovrà essere, eventualmente aggiornato, alla presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale. di Resta inteso che l'Amministrazione Comunale si farà carico di richiedere **tutti i pareri necessari**, fatta eccezione per quelli da inoltrare ai gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee trasmissione dati e voce, linee gas, linee acqua, reti fognature, ecc...), che dovranno essere forniti già in sede di presentazione dei singoli progetti. La relazione tecnica oltre alle informazioni previste dalle norme specifiche riguardanti l'intervento e le informazioni richieste dal DPR 05.10.2001,n.207, dovrà essere suddivisa in capitoli e paragrafi e richiamare in maniera precisa ed inequivocabile gli elaborati grafici di riferimento .

La documentazione progettuale dovrà essere inviata o depositata presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, - Via Abbrescia, 86 - 70121 Bari.

## ART. 5 – SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI AFFERENTI LE URBANIZZAZIONI: MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere di urbanizzazione, SONO REALIZZATE DAI SOGGETTI PROPONENTI IL PIANO URBANISTICO (definiti soggetti attuatori), A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, nei termini di realizzazione stabiliti dalla convenzione urbanistica (convenzione attuativa) e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo. **L'esecuzione di dette opere può avvenire anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio. Le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso in cui il soggetto proponente il piano manifesti la volontà di realizzarle a scomputo, diverranno oggetto di convenzionamento solo dopo la decisione dell'Amministrazione Comunale, che formalizzerà le proprie determinazioni in merito attraverso i propri organi deliberanti.**
2. Lo scomputo viene definito, a seconda dei casi, attraverso le seguenti relazioni :

$$\begin{array}{ll} \text{(A)} & \text{ISup} = \quad \text{Up} - (\text{ICoup} + \text{Ios} + \text{Ioa}) \\ \text{(B)} & \text{ISus} = \quad \text{Us} - (\text{ICous} + \text{Ios} + \text{Ioa}) \\ \text{(C)} & \text{ISu(p+s)} = (\text{Up} + \text{Us}) - (\text{Icoup} + \text{Icous} + \text{Ios} + \text{Ioa}) \end{array}$$

Le prime due funzioni, da utilizzare nel caso in cui lo scomputo delle Urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie avviene in tempi diversi. In particolare le Urbanizzazioni Secondarie potrebbero essere oggetto di un atto di convenzione aggiuntivo da stipularsi in un momento diverso dalla convenzione urbanistica principale. La terza relazione analitica da utilizzare nel caso in cui lo scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria venga definito prima della sottoscrizione della **convenzione principale**.

**Con riferimento alle espressioni matematiche su riportate si precisano i seguenti significati e contenuti:**

- $U_p$  = Oneri di URBANIZZAZIONE PRIMARIA dovuti quale contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 06.06.2001, n.380. Il calcolo viene effettuato sulla base delle volumetrie previste dal piano o programma secondo la relazione analitica seguente:

$$U_p = V_p \times u_p$$

Dove :

- $V_p$  = volumetrie previste nel piano o programma;
- $u_p$  = valore unitario del contributo per oneri di urbanizzazioni primarie;

- $U_s$  = Oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA dovuti quale contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 06.06.2001, n.380. Il calcolo viene effettuato sulla base delle volumetrie previste dal piano o programma secondo la relazione analitica seguente:

$$U_s = V_s \times u_s$$

Dove :

- $V_s$  = volumetrie previste nel piano o programma;
- $u_s$  = valore unitario del contributo per oneri di urbanizzazioni secondarie;

Tali importi, **riportati** in convenzione, calcolati presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal PIANO o PROGRAMMA, potranno essere oggetto di variazioni per effetto

dell'aggiornamento dei valori unitari e/o per effetto delle eventuali variazioni del piano o programma.

- **ISup** = importo scomputo della quota di **contributo** relativa agli oneri di URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- **ICoup** = importo complessivo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA. Tale importo é determinato, **in base alle risultanze della procedura di affidamento** definita economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione riportato nel Quadro Economico (importo lavori a corpo e/o a misura), redatto secondo le disposizioni di cui all'art.16 del DPR 5.10.2010,n.207 e ritenuto congruo dal ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.. e comunque con le precisazioni di cui ai punti successivi:
  - a. **Nel caso l'importo dei lavori risulti pari o superiore alla soglia comunitaria** (giusta art. 28 co.1 lettera c del D.lgs 163/2006 attualmente 5.000.000 di euro), il soggetto attuatore, in veste di stazione appaltante, giusta art. 32 lettera g) del d.lgs 163/2006, attiverà tutte le procedure di cui al D.Lgs n.163 del 12.04.2006 e s.m.i., ed il valore dell' **ICoup** sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva, e contribuisce a formare l'importo di contratto tra il soggetto attuatore e l'aggiudicatario dei lavori in veste di esecutore;
  - b. **Qualora l'importo dei lavori, determinato con le modalità di cui ai punti precedenti**(importo lavori a corpo e/o a misura oltre agli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso), **risulti inferiore al valore della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D.lgs 163/2006 e s.m.i.** il valore dell' **ICoup** sarà pari a quello riveniente dal quadro economico (importo dei lavori) al quale sarà **applicato un ribasso stabilito dalla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. in sede di formulazione di parere.**
- **ICous** = importo complessivo delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA. Questa tipologia di opere, indipendentemente dagli importi, sono sottoposte alla disciplina del D.lgs 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.. Pertanto il valore dell' **ICous** sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva, e contribuisce a formare l'importo di contratto tra il soggetto attuatore e l'aggiudicatario dei lavori in veste di esecutore;
- **los** = Importo oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e risultante dal quadro economico del progetto definitivo e/o esecutivo approvato;
- **loa** = Importo opere di allacciamento ai pubblici servizi;

Nel caso degli interventi previsti nelle zone di espansione C1 e C2 nelle quali il 40% delle volumetrie è destinata all'ERP (giusta art. 51 NTA allegata al PRG di Bari AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON DELIBERA DI G.R. N. 2415 DEL 10/12/2008 BURP N. 14 DEL 23/01/2009 ), i valori **ICoup; ICous; los e loa**, per i soggetti **proponenti il Piano o il Programma sono conteggiati al 60 %**, fatte salve le modalità per il rimborso del restante 40% che sarà meglio definito successivamente.

3. **Qualora i valori degli importi corrispondenti alle differenze di cui alle relazioni analitiche A, B e C di cui al punto 2 del presente articolo, risulteranno positivi, andranno versati al Comune secondo le modalità vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle volumetrie.**
4. **Per quanto attiene l'inserimento o meno degli oneri riguardanti i servizi di ingegneria e architettura nell'importo oggetto di scomputo, valgono le considerazioni formulate dall'AVCP al comma 10 della propria determina 16 luglio 2009, n.7 di cui si riporta lo**

stralcio nelle note a piè di pagina<sup>1</sup>. Nel caso ricorrono le condizioni per cui è possibile applicare quanto previsto dal presente comma, l'importo andrà sommato al sottraendo delle relazioni analitiche di cui ai punti (A), (B) e (C).

5. Per le attività in essere già formalizzate alla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare, gli oneri relativi ai servizi di ingegneria di cui al precedente punto 4, potranno essere ammessi a rimborso producendo la documentazione di seguito elencata che dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione dei servizi di ingegneria e architettura:
- Copia del contratto stipulato con il/i professionista/i;
  - Copia delle fatture quietanzate corredate dalle copie degli assegni utilizzati per i pagamenti.
6. Nel caso in cui l'importo necessario alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (laddove previste), ivi comprese quelle derivanti da varianti in corso d'opera (laddove ritenute ammissibili e assentite dall'Amministrazione), dovesse risultare superiore a quello inizialmente preventivato, non saranno ammessi ulteriori scomputi.

#### **Art. 6 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO**

- A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo dell'intervento" da considerare, - ai fini della costituzione delle garanzie -, sono compresi: il **costo delle opere (a corpo e/o a misura art. 53 comma 4 d.lgs 12.04.2005,n.163); gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso; IVA sui lavori, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, il costo del programma manutentivo del verde per 2 anni** concordato con gli uffici comunali competenti e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate nel quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del D.lgs 5.10.2010,n.207, che costituirà specifico elaborato del PUE o del Programma;
- A garanzia degli obblighi assunti in convenzione dai soggetti attuatori, **prima del rilascio del/i TITOLI ABILITATIVI EDILIZI necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 90 giorni dalla sottoscrizione della CONVENZIONE URBANISTICA o l'ATTO d'OBBLIGO, è necessario produrre** apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici accreditato presso l'ISVAP) per un importo calcolato sulla base del "valore lordo" dell'intervento. In particolare, **l'importo da**

<sup>1</sup> 10.

Si pone, altresì, la questione delle regole che deve seguire il privato per l'affidamento della progettazione, problematica che riguarda tutte le procedure previste per la realizzazione delle opere a scomputo.

Al riguardo, in linea generale, le ragioni individuate dalla giurisprudenza comunitaria per l'applicazione delle regole della gara pubblica sembrano valide anche per l'affidamento dei servizi di ingegneria e di architettura. Se da un parte, infatti, l'articolo 32, lett. g), si riferisce ai "lavori pubblici" realizzati a scomputo, dall'altra il comma 2 dell'articolo 32 esclude per le opere a scomputo la sola applicazione dell'art. 90, comma 6, e l'art. 92 e non l'art. 91 sull'affidamento della stessa. Qualora, tuttavia, non sussista, né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione poiché il valore della progettazione non è compensato con gli oneri di urbanizzazione in quanto predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica, non sembra possano ricorrere i principi che impongono la gara. Se il costo del "progetto preliminare" va, invece, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, evidentemente lo stesso deve essere affidato nel rispetto delle procedure dell'articolo 91 del Codice. Qualora il privato intenda realizzare le opere mediante un contratto di sola esecuzione (art. 53, comma 2, lettera a), la progettazione definitiva e la progettazione esecutiva, poiché redatte a cura del titolare del permesso di costruire dopo il rilascio del permesso di costruire o dopo la stipula della convenzione urbanistica, vanno affidate a progettisti ai sensi dell'art. 91 del Codice.

**considerare per la definizione del valore della fidejussione** è pari:

- a. Al **60% del valore lordo dell'intervento** nel caso dei programmi finalizzati alla formazione e all'attuazione di aree che lo strumento urbanistico generale di Bari colloca nelle zone individuate come C1 e C2 (art. 51 delle NTA allegate al PRG di Bari) oltre agli interventi dei privati, anche la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno (*cd mix*);
- b. Al **100% del valore lordo dell'intervento** nel caso dei programmi finalizzati alla formazione e all'attuazione di aree che lo strumento urbanistico generale colloca in **zone diverse** dalle C1 e C2 di cui all'art. 51 delle NTA allegate al PRG di Bari;

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, **se necessario**, a seguito del parere del ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., e se prevista, alla verifica di cui all'art. 112 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.. Dal momento del rilascio del permesso di costruire, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati;

3. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto **iure privatorum**, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre anche, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
4. La garanzia potrà essere svincolata in modo progressivo e correlato agli stati avanzamento lavori, i cui importi presuntivi dovranno contribuire alla definizione del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI:
  - 25% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
  - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
  - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
  - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 100% dell'importo garantito dopo **l'emissione del certificato di collaudo provvisorio formulato con esito favorevole** e comunque entro 90 giorni dal rilascio della dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi ed è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione il 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa all'eccezione di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
6. Lo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa avverrà solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sia interne al perimetro sia (laddove previste) esterne di contorno all'Area (o alle Aree) interessata dal Piano Attuativo e, comunque, di tutte quelle opere necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti, come attestato dal certificato di collaudo (a cura e spese della stazione appaltante privata) ovvero dal certificato di regolare esecuzione (lì ove previsto dal D.lgs



163/2006) ed comunque solo seguito del rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte del ROU presso Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;

7. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo (o certificazione di regolare esecuzione ove previsto), anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
8. L'importo di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali ed in esito alle risultanze del collaudo (ovvero della certificazione di regolare esecuzione), lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al presente articolo.

#### **ART. 7 – RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO O PROGRAMMA, DELLE SOMME ANTICIPATE PER REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI TITOLATI ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Preliminarmente viene chiarito che il valore delle somme da rimborsare è definito in analogia al valore lordo di cui all'art. 6 comma 1, precisando però che il costo delle opere è quello derivante dall'importo contrattuale **fermo restando ogni altro ammontare ed escluso il costo del programma manutentivo del verde.**

**Nel caso di interventi previsti nelle zone C1 e C2 di cui all'art. 51 delle NTA di cui al PRG di Bari (variante , - trattandosi di aree all'interno delle quali i soggetti attuatori si impegnano a realizzare interventi, quali le opere di urbanizzazione, di cui beneficeranno anche i soggetti titolati all'assegnazione delle aree ubicate nell'ambito dei suoli nei quali è prevista la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno (convenzionata, agevolata e sovvenzionata) – e comunque nel caso dell'attuazione di programmi nei quali sono previsti interventi di ERP, Social Housing compreso, è necessario prevedere le modalità di rimborso delle somme che il soggetto attuatore ha anticipato per la realizzazione delle urbanizzazione primarie. Anche le predette modalità di rimborso sono strettamente correlate al **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, è potrà avvenire per singoli corpi d'opera come di seguito definiti:**

■ **PER GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: rete idrica, rete di smaltimento acque nere , rete intercettazione, smaltimento trattamento e riutilizzo acque meteoriche, rete gas, rete cavidotti per alimentazione elettrica, ecc;**

■ **PER GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, in un sistema di opere individuate dall'Amministrazione, il completamento delle singole opere o parti di esse trattandosi nella maggior parte dei casi di parcheggi, edifici, aree destinate, a piazze, a parchi ed a giochi.**

Nel rispetto di quanto sopra statuito, il rimborso delle somme introitate, dal Comune, a titolo di "opere di urbanizzazione \_\_\_\_\_" nei limiti degli importi utilizzabili, e comunque a **completamento delle procedure che rendono effettivamente disponibili le somme versate e comunque previa acquisizione della comunicazione della Ripartizione Ragioneria**, da parte dei titolari degli interventi di **Edilizia Residenziale Pubblica** all'Amministrazione Comunale, sarà progressivo e correlato come segue allo Stato di Avanzamento Lavori :

- 25% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 100 % dell'importo di cui al Q.T.E. dopo l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, **formulato con esito favorevole**, di tutte le opere di urbanizzazione \_\_\_\_\_ ovvero dei singoli corpi d'opera costituenti le singole reti e comunque entro 90 gg, dal rilascio della dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;

Ovviamente il Q.T.E. sarà quello risultante a consuntivo, negli atti di contabilità finale e pertanto contenente tutte le eventuali variazioni economiche dovute a varianti regolarmente approvate.

Anche in ordine alla procedura di rimborso l'importo dovrà essere documentato secondo quanto definito nell'art.6 punto 8 precedente in ordine alla documentazione probatoria e fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Sulle somme introitate **non saranno computati interessi e/o rivalutazioni monetarie**.

I **soggetti titolati alla realizzazione di Programmi per Agevolata e Convenzionata** (cooperative e imprese) corrisponderanno i costi delle urbanizzazioni con le seguenti modalità:

a) Costo urbanizzazioni primarie:

- 25% dell'intero corrispettivo al momento dell'assegnazione delle aree;
- 50% dell'intero corrispettivo entro tre mesi dalla stipula della convenzione o, comunque, al rilascio del PdC **se precedente**;
- 25% dell'intero corrispettivo alla dichiarazione di idoneità tecnica da parte della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e OO.PP.

b) Costo urbanizzazioni secondarie:

- 50% dell'intero corrispettivo al rilascio del PdC;
- 25% dell'intero corrispettivo ad un anno del rilascio del PdC;
- 25% dell'intero corrispettivo a due anni del rilascio del permesso di costruire e comunque contestualmente alla dichiarazione di fine lavori se precedente a tale scadenza.

Nel caso di soggetti lottizzanti nonché proprietari dei suoli interessati da interventi di edilizia convenzionata e comunque partecipanti nell'ambito dei Consorzi attuatori, le predette suddivisioni percentuali, per mera semplificazione amministrativa, saranno scomputati all'interno dei Consorzi urbanizzanti previa verifica e determina da parte dell'Amministrazione e fino al limite della volumetria max oggetto di assegnazione.

L'Ufficio Ragioneria, predisporrà apposito capitolo di bilancio dedicato ad introitare dette somme.

Nel caso di piani riferiti alle zone C1 e C2 del vigente PRG o comunque di programmi di ERP, fatte salve le modalità di rimborso di cui sopra indicate, l'Amministrazione Comunale potrà delegare, **specificandone la procedura nell'atto di convenzione**, il Consorzio alla riscossione delle somme anticipate. In tal caso il predetto soggetto attuatore è obbligato a predisporre, presso Istituto di Credito di propria fiducia, apposito/i conto/i vincolato/i, in cui far conferire le somme riscosse, con specifica destinazione per l'acquisizione dei suoli e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La convenzione definirà tutti gli adempimenti a cui i consorzi dovranno attenersi ai fini dell'eventuale delega compreso l'atto con cui il Comune di Bari viene esonerato da ogni responsabilità per eventuali mancate riscossioni delle somme dovute.



**ART. 8 - CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – FINALITA' - TEMPI PER LA SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI MINIMI**

1. L'impegno ad eseguire e cedere per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una CONVENZIONE URBANISTICA o ATTO UNILATERALE, da redigersi a cura del soggetto attuatore in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.
2. La convenzione dovrà essere registrata, trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore, riprodotta almeno in **TRE ESEMPLARI** e riportata su idoneo supporto informatico completa di tutti gli allegati.
3. Ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione del PUE o del Programma, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PUE/PROGRAMMA oltre all'invito ad inoltrare alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata i progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione, al fine della stipula della Convenzione.
4. I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di approvazione di cui al comma precedente sono tenuti a presentare, alla Ripartizione Urbanistica, il progetto definitivo o esecutivo delle opere di urbanizzazione.
5. Decorso il termine di ulteriori 180 giorni dalla data ultima, di cui al comma precedente, per la presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, senza che sia avvenuta (per un motivo qualsiasi) la stipula della convenzione urbanistica, i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:
  - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PUE/PROGRAMMA in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
  - b) sottoporre a verifica economica, i documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.
6. La convenzione urbanistica, nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUE/PROGRAMMA, stabilisce la costituzione obbligatoria (nel caso di più soggetti proponenti) di un Consorzio fra i soggetti attuatori autorizzato alla presentazione di un'unica istanza di Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi necessari all'attuazione del Piano o Programma e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.
7. Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un impegno attraverso Atto Unilaterale d'obbligo.
8. L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune, ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto attuatore dal momento della sua registrazione al Protocollo Generale comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.
9. In allegato sono riportate le convenzioni tipo riguardanti la realizzazione di interventi nelle zone di espansione C1 e C2 *cd Mix* (art. 51 delle NTA allegato al PRG), nelle zone di espansione C3 (art. 51 delle NTA allegato al PRG), e nelle zone destinate a terziario direzionale (ex art. 39 NTA allegato al PRG). I predetti schemi rappresentano i contenuti minimi delle convenzioni che

dovranno sottoscrivere tra soggetto proponente e Amministrazione e potranno essere anche essere modificate in funzione delle normative vigenti al momento della stipula.

#### **ART. 9 – PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA CESSIONE DELLE AREE PER URANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA E PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA/SOVVENZIONATA/CONVENZIONATA**

In generale, i soggetti attuatori (Consortiati/lottizzanti), con la convenzione cedono a titolo gratuito al Comune di Bari i suoli necessari alla realizzazione dei servizi per la residenza, quest'ultimi in misura non inferiore a 20 mq/ab e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria esterne al piano attuativo fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti.

Per le aree oggetto di cessione qualunque sia la loro destinazione, i soggetti attuatori (ovvero consortiati), prima della stipula della convenzione, si impegnano a demolire qualsiasi manufatto e/o costruzione presente nelle predette aree, fatte salve quelle di cui ne è prevista la conservazione, come da piano attuativo approvato. I soggetti predetti potranno riutilizzare i materiali provenienti dagli scavi accatastandoli temporaneamente su aree proprie nel rispetto della normativa di settore che, alla data di approvazione del presente disciplinare è regolamentato dal *“Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 10 agosto 2012, n. 161 Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo”*. Qualora, nella ricorrenza di speciali condizioni, acclamate dalle strutture comunali competenti, la demolizione dei manufatti presenti nelle aree oggetto di cessione non possa avvenire prima della stipula della convenzione, quest'ultima dovrà contenere la condizione risolutiva che la rende inefficace ove la demolizione non intervenga prima del rilascio del primo titolo abilitativo. La temporanea impossibilità a procedere alla demolizione, comporterà che la convenzione non dovrà prevedere *ab inizio* la cessione di quelle aree, dovendo costituire essa oggetto di separato atto notarile da sottoscrivere solo dopo la effettiva demolizione.

Ove non inequivocabilmente specificato negli elaborati grafici; per gli interventi di urbanizzazione secondaria, spetta alla Giunta Comunale, previa richiesta del soggetto proponente pronunciarsi circa l'opportunità o meno della realizzazione dell'intervento, autorizzando lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al presente disciplinare.

**Per gli interventi da eseguire nelle aree che il vigente PRG individua come zone C1 e C2**, i soggetti attuatori, (ovvero consortiati) con la sottoscrizione della Convenzione cedono al Comune di Bari i suoli per la edificazione dei lotti per l'Edilizia Sovvenzionata/Convenzionata/Agevolata, le aree da destinare a strade di Piano Attuativo e le aree da destinare a standard pubblici, secondo le previsioni di Piano Attuativo. La cessione delle aree, per la quota corrispondente al 40% dell'intera volumetria ammissibile relativa ai suoli di proprietà dei Consortiati (da destinare alla realizzazione di Edilizia Sovvenzionata, Convenzionata e Agevolata – zona di espansione C1 e C2), avviene al prezzo definito dalle disposizione di legge vigenti al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio e sarà corrisposta dal Comune di Bari al Consorzio previa assegnazione dei lotti posti all'interno delle aree cedute.

Inoltre, ai fini della definizione del bilancio preventivo conseguente alle assegnazioni dei lotti destinati all'Edilizia Convenzionata, onde consentire la semplificazione delle procedure, le risultanze dei relativi bandi e le determinazioni di assegnazione dovranno essere completate prima della stipula della convenzione.

#### **ART. 10 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Premesso, che la procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà concludersi dopo il rilascio del permesso di costruire, si precisa quanto segue.**

Il rilascio dei titoli abilitativi riguardante le opere di urbanizzazione, da parte dei soggetti proponenti, è subordinato:

- a. Nel caso di lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e per qualsiasi importo per le URBANIZZAZIONI SECONDARIE, i soggetti attuatori si impegnano ad inoltrare al Settore Titoli abilitativi e PdC, alla Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP. ed alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, dichiarazione sottoscritta, resa nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000, attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di gara nel rispetto del Codice dei contratti ed allegando a comprova i necessari documenti;
- b. Nel caso l'importo dei lavori riguardanti le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA risulti inferiore alla soglia comunitaria, - pertanto sottoposto alla disciplina di cui all'art. 45 del Decreto Legge 6.01.2011, n. 201 coordinato con la Legge di conversione 22.12.2011,n.214 -, alla presentazione della dichiarazione, resa nelle forme di legge, ed avente ad oggetto l'impegno a realizzare le urbanizzazioni medesime nel rispetto delle prescrizioni del progetto approvato dalla Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP~~ Urbanistica ed Edilizia Privata.

#### **ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE DEL PUE/PROGRAMMA IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il proponente il PUE/PROGRAMMA oltre al rispetto delle disposizioni riportati nei precedenti articoli, indipendentemente dagli IMPORTI DEI LAVORI (a corpo e/o a misura), per la cui individuazione farà fede il computo metrico, è **obbligato**:

1. Alla definizione della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e nel caso intenda richiedere lo scomputo sulle opere di urbanizzazione secondaria, anche alla progettazione esecutiva di queste, il tutto secondo le disposizioni del presente disciplinare.
2. A partire dalle prime fasi del procedimento attraverso i tecnici progettisti nominati, deve entrare in consultazione con i responsabili comunali (RPU e ROU) di cui al precedente articolo 4 del disciplinare, al fine delle verifiche normative necessarie;
3. A produrre a proprio spese le copie degli elaborati grafici e scrittografici necessari a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste del RUP;
4. A depositare presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata Ufficio del RUP tutti gli atti riguardanti la progettazione delle opere di urbanizzazione, lo schema di convenzione, i documenti previsti per le garanzie degli obblighi assunti in convenzione di cui al precedente **artt. 8** del disciplinare.
5. **Per Le PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI Di importo Pari o Superiore Alla Soglia Comunitaria (alla data di approvazione del presente disciplinare 5.000.000 di euro)** e per le **opere di urbanizzazione secondarie**, cioè per tutte le procedure di realizzazione delle opere non rientranti nelle ipotesi di cui all'art. 45 della Legge 22.12.2011,n.214, il soggetto attuatore, è **obbligato**:

**a. A Nominare** il RUP della stazione appaltante, che a sua volta, **nel rispetto della normativa vigente, provvede ad attivare le fasi per la scelta:**

1. Del Progettista;
2. Del Direttore dei Lavori;

3. Del Responsabile delle Sicurezza in fase di Esecuzione;
4. Il tecnico incaricato del collaudo statico delle strutture;
5. Il collaudatore ed eventualmente, se ricorrono le condizioni, il collaudatore in corso d'opera;

**Il RUP dovrà, inoltre, provvedere:**

6. A effettuare la verifica della progettazione di cui all'art. 112 del d.lgs 163/2006 e s.m.i. con le modalità di cui agli artt. da 45 a 59 del DPR 05.10.2010,n.207 e comunque con la regolamentazione di cui ai punti 4 e 5 precedenti;
  7. A comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
  8. A richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e 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'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;
  9. Ad affidare i lavori secondo le procedure di cui al D.lgs 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.
  10. A comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 modificata dalla Legge 04.04.2012, n.35, 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); a comunicare, 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, garanzie del/l progettista/l);
  11. A trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.
- b. il soggetto attuatore/consorzio di attuatori** titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art.40 del Codice dei Contratti, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente (*giusta punto 4 della determinazione n. 7 del 16.07.2009 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*).
- c. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria, i "soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106.**
- d. Se viene convenzionata contestualmente la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria, sia quelle di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'individuazione della disciplina di applicazione sarà necessario formulare la seguente discriminata:**

1. A norma dell'art. 45 comma 1 della Legge 22.12.2011,n.214 le opere di **URBANIZZAZIONE PRIMARIE**, di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs 12.04.2006,n.163, non sono sottoposte a tale disciplina;
2. Conseguentemente, sempre per il predetto articolo 45 Legge 214/2011, le opere di **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**, sono comunque sottoposte al d.lgs 12.04.2006,n.163 indipendentemente dal loro importo, rimanendo comunque, in tal caso valido, l'art. 122 nel caso di opere il cui importo è inferiore alla soglia comunitaria.

Il progetto unico, indipendente dall'importo dei lavori per effetto della presenza delle opere di urbanizzazione secondaria sarà sottoposto alla disciplina di cui al d.lgs 12.04.2006,n.163.

6. **Per Le PROCEDURE DI ESECUZIONE DEI LAVORI Di importo Inferiore Alla Soglia Comunitaria**

- e. Rientra nelle facoltà dei soggetti attuatori nominare un proprio Responsabile Unico del Procedimento relativamente all'attuazione dell'intervento ed al fine di interfacciarsi con il RPU di cui all'art. 3 per l'agevole definizione delle procedure di cui appresso.
  - f. Inoltre, l'attuatore, è obbligato, a nominare il Progettista, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione; il Direttore dei Lavori; il Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione, il collaudatore ed il collaudatore in corso d'opera (se ricorrono le condizioni) e tutte quelle figure professionali che riterrà necessarie per concorrere alla efficace realizzazione delle opere di urbanizzazione, scelte tra i tecnici iscritti ai rispettivi Ordini Professionali.
7. I soggetti attuatori del PUE/PROGRAMMA, titolati ad eseguire le opere di urbanizzazione, sono soggetti **sempre, indipendentemente dagli importi**, al rispetto della normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – L. 13.08.2010,n.136 e s.m. e i.).
  8. Di norma, **fatte salve le precisazioni riguardanti i limiti di soglia per l'importo dei lavori di cui ai punti precedenti**, l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai soggetti attuatori mediante procedura di gara o procedura negoziata indetta e effettuata dagli stessi privati attuatori (art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti).
  9. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU (Responsabile del Procedimento Urbanistico presso la Ripartizione Urbanistica) ed al ROU (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, **con obbligo**, da parte del Responsabile del Procedimento incaricato dalla Stazione appaltante ed in assenza dal Direttore Lavori, **di fornire** al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.
  10. **La procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà concludersi dopo il rilascio del permesso di costruire.**
  11. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenta all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55 del D.lgs 12.04.2006,n.163. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indicherà distintamente il corrispettivo richiesto per la

progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza. In tal caso i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il corrispettivo commisurato agli oneri concessori riguardanti le urbanizzazioni.

### ART. 12 DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione tecnica necessaria per la progettazione e per procedere a qualunque tipologia di affidamento, indipendentemente dall'importo dei lavori è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Elaborati grafici e Scrittografici, redatti secondo le indicazioni del D.Lgs 163/2006 e del regolamento di attuazione DPR 05.10.2010,n.207.

### ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. La Delibera di Giunta Comunale, ovvero la determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Titolo abilitativo a Costruire ed ha validità 3 anni, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione. Poiché il predetto assunto normativo è riferito a progetti assistiti da validazione; in assenza di tale fase (considerati i casi di non applicabilità del D.lgs 163/2006), alla Delibera di Giunta Comunale/Consiglio Comunale, seguirà il titolo abilitativo rilasciato dallo Sportello Unico della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto definitivo o esecutivo approvato.
3. **Coerentemente al CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI, la costruzione** delle opere di urbanizzazione può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione delle stesse in funzione dei **comparti/settori/loti precedentemente individuati nell'ambito del Piano o Programma, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico**. In tal caso la costruzione e il collaudo (**ovvero il certificato di regolare esecuzione, nei casi previsti dal D.lgs 163/2006**) delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun **comparto/settore/lotto** devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel **comparto/settore/lotto** medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. I tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti dal **CRONOPROGRAMMA** autorizzato dal Comune.
4. La costruzione e il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione ( *quest'ultimo nel caso ricorrono le condizioni di cui all'art. 141 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e artt. da 215 a 238 del DPR 05.10.2010,n.207, fatte salve le determinazioni del ROU*), delle opere di urbanizzazione primaria, devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità degli edifici.
5. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate e sentiti il ROU e RPU. **Le proroghe non potranno superare il/i periodo/i consentiti dai titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificato**. Per tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA si stabilisce che gli interventi non potranno andare oltre i **6 anni dalla data di convenzionamento, come precisato al precedente art.4 comma 6**.
6. Le opere di **urbanizzazione primaria** potranno realizzarsi in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni **delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità** ed in tutti i casi coerentemente alle indicazioni del CRONOPROGRAMMA come evidenziato al precedente **art. 4**, che pertanto dovrà essere adeguatamente aggiornato. La convenzione urbanistica disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga



degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.

7. Qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione sulla base di un CRONOPROGRAMMA elaborato ai sensi dell'art. 40 del DPR 207/2010, approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente al piano urbanistico ed allegato alla Convenzione. I Titoli abilitativi per la realizzazione delle volumetrie (PdC o DIA, ecc...) relativi agli stralci successivi al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate, salvo diversa pattuizione.
8. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. ed al ROU per le necessarie verifiche.
9. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di **importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria**, i **"soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106**.

#### **ART. 14 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE**

1. Coerentemente alle disposizioni di cui alla determinazione 16.07.2009,n.7 *dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture* la vigilanza in corso dell'opera compete all'Amministrazione Comunale, nella fattispecie si stabilisce che tale compito spetti alla Ripartizione Comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Conseguentemente la Vigilanza in corso dell'opera per la realizzazione delle urbanizzazioni riguardanti l'attuazione di un determinato Piano o Programma spetta al ROU (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.) che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.
2. **Tutte le opere di urbanizzazione**, indipendentemente dagli importi, a lavori ultimati sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione **secondo quanto previsto dall'art. 141 del d.lgs 12.04.2006,n.163 e dagli art. da 215 a 238 del DPR 05.10.2010,n.207 e comunque a seguito delle decisioni assunte dal ROU ed in tutti i casi coerentemente a quanto riportato al comma successivo**.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 141 comma 7 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e all'art. 215 comma 4 del D.P.R.05.10.2010,n.207 sarà sottoposta AL COLLAUDO TECNICO IN CORSO D'OPERA. La valutazione circa la necessità del collaudo in corso d'opera sarà effettuata dal ROU informandone il Dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.. Quest'ultimo, **con propria ~~a determina~~ parere, ~~acclarerà i motivi della decisione riguardante il collaudo in corso d'opera~~** si esprimerà su detta necessità.
4. In esito a formale comunicazione dell'esecutore di intervenuta ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'esecutore e rilascia, senza ritardo alcuno dalla formale comunicazione, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione in doppio esemplare, seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna. In ogni caso alla data di scadenza prevista dal contratto il direttore dei lavori redige

- in contraddittorio con l'esecutore **un verbale di constatazione sullo stato dei lavori** (giusta art. 199 del DPR 05.10.2010,n.207). Il certificato di ultimazione dei lavori ovvero il verbale di constatazione, vengono trasmessi, dal soggetto attuatore, al ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., che attiva le eventuali ulteriori procedure di propria competenza e per conoscenza al RPU presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.
5. Il soggetto attuatore, coerentemente alle indicazioni di cui alla determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP.16.07.2009, n.7 provvede alla nomina del collaudatore, compresa l'eventuale nomina del/i professionista/i incaricato/i del collaudo in corso d'opera di cui al precedente punto 2. La liquidazione del corrispettivo spettante al/i professionista/i incaricato/i del collaudo individuato/i, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati è a totale carico della stazione appaltante privata. Di tali incombenze a carico del soggetto attuatore del piano o del programma, si darà atto in sede di convenzione/atto d'obbligo.
  6. Inoltre, in base a quanto stabilito dall'art. 216 del DPR 05.10.2010, n. 207 **le stazioni private (singoli proponenti o riuniti in consorzio)** appaltanti entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero dalla data di consegna dei lavori in caso di collaudo in corso d'opera, **attribuiscono** l'incarico del collaudo, secondo quanto indicato nell'articolo 120, comma 2-bis, del codice.
  7. Le attività di collaudo si devono concludere entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dall'art. 141 del D.lgs 12.04.2006 n. 163 .
  8. Entro 30 giorni dalla data della certificazione di ultimazione dei lavori, di cui al **punto 4** che precede, il DIRETTORE DEI LAVORI dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato (e che comunque deve coincidere con i documenti allegati alla progettazione esecutiva e/o sue eventuali varianti) con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il **PIANO DI MANUTENZIONE** redatto, secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR 05.10.2010,n.207, sia su base informatica sia cartacea.
  9. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo (art.141 D.lgs 12.04.2006,n.163). Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo. Inoltre, finché non è intervenuta l'approvazione degli atti di collaudo, la stazione appaltante ha facoltà di procedere ad un nuovo collaudo (comma 3 art. 234 del DPR 05.10.2010,n.207).
  10. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (**punto 4** che precede) e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune delle stesse che dovrà avvenire comunque entro 120 giorni dalla data del certificato predetto, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del **ROU**, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui al successivo **art. 15** che segue.
  11. L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in consegna manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. Il **Dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.** Urbanistica ed Edilizia Privata, ~~che~~ approva il certificato con propria determina, previo nulla osta del ROU, ~~ne invia comunicazione al~~ e del RPU inviandone copia ~~ed~~ ai settori/uffici comunali competenti per la



presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali.

12. Qualora la stazione appaltante abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, può procedere alla presa in consegna anticipata secondo le disposizioni di cui all'art. 230 del DPR 05.10.2010, n.207;
13. I soggetti attuatori **sono tenuti**, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, **alla garanzia ed agli obblighi disciplinati** dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
14. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.
15. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bari con rogito **notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione di cui all'art. 141 del D.lgs 12.04.2006, n.163**. A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

#### ART. 15 - SANZIONI

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
3. La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore - alle normative vigenti riguardanti l'esecuzione dei lavori, la sicurezza e la tutela dei lavoratori.
4. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
5. Scaduto tale termine senza che il/i proponente/i il piano abbia/no ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
  - a. **Mancata** ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
  - b. **Non collaudabilità** delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
  - c. **Inadempienza** rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla

disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.

7. Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c), che precedono, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.
8. I fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili previsti nell'ambito di appartenenza.(art. 5 punto 6 e art. 16 punto 7) I permessi di costruire a rilasciarsi saranno oggetto di annullamento da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui le opere di urbanizzazione comprese quelle secondarie (nel caso in cui di queste sia stato richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione corrispondenti) non vengano realizzate nel rispetto del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI all'interno del quale, comunque, possa essere verificata la realizzazione delle opere in misura proporzionale agli edificati di progetto.
9. In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ed eventualmente delle URBANIZZAZIONI SECONDARIE, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza Il Comune è autorizzato sin d'ora a disporre delle somme versate dal fidejussore nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità e rendiconto per i pagamenti che il Comune dovrà fare, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Bari.
10. Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,1% del valore delle sole opere, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione, che verrà recuperata, al termine dei lavori e ad avvenuto positivo collaudo, o mediante pagamento diretto da parte del soggetto attuatore, o mediante escussione parziale della polizza fideiussoria sopra descritta, che dovrà pertanto garantire anche il pagamento delle penali.

#### **ART. 16- NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE**

1. Gli artt. 3 – 4 e 13 del presente disciplinare entrano in vigore **alla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare**
2. Si da facoltà ai soggetti attuatori dei piani attuativi già convenzionati di richiedere l'adeguamento della convenzione già sottoscritta alle norme del presente documento;
3. Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
4. Il disciplinare entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

**SCHEMA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO  
GENERALE**

N. 2024/00670

del 12 NOVEMBRE 2024

**OGGETTO:** APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA DELL'ATTO DI CESSIONE DEL 15 SETTEMBRE 2022 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO MAZZA IN VALENZANO REPERTORIO N° 48701 RACCOLTA N° 25538, REGISTRATO A BARI IL 16 SETTEMBRE 2022 AL N° 41686/1T, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 249447/2023, IN VARIANTE AL PDC 49/2018 E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 3-BIS DELL'ART. 5 DELLA L.R. N. 14/2009 E SS.MM.II. – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

**TIPO PROPOSTA G.M.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:** Positivo Favorevole

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

**COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL  
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.**

**ANNOTAZIONI :**

Positivo Parere favorevole in ordine alla regolarità dell'azione amministrativa connessa alla presente proposta di deliberazione e sulla base del parere di regolarità tecnica come espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL e dell'art. 42 del vigente regolamento di contabilità.

Bari, 06/11/2024

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Donato Susca

**OGGETTO:** APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA DELL'ATTO DI CESSIONE DEL 15 SETTEMBRE 2022 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO MAZZA IN VALENZANO REPERTORIO N° 48701 RACCOLTA N° 25538, REGISTRATO A BARI IL 16 SETTEMBRE 2022 AL N° 41686/1T, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 249447/2023, IN VARIANTE AL PDC 49/2018 E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 3-BIS DELL'ART. 5 DELLA L.R. N. 14/2009 E SS.MM.II. – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

**PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L. SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:**

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Favorevole

Bari, li 30/10/2024

Il responsabile

Pompeo Colacicco

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE  
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE  
Donato Susca

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per \_\_\_\_ giorni consecutivi.

Bari,

---

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

L'incaricato

Bari,

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n.82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it/>