

Istruzioni per la redazione dello schema di convenzione di cui all'art. 181, comma 1, lettera s del RUE, che disciplina l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi nell'ambito di strumenti urbanistici

approfondimenti

Lo schema preliminare di convenzione, unitamente agli elaborati di progetto, deve essere presentato dal soggetto attuatore a corredo della richiesta di autorizzazione al deposito di ogni strumento attuativo e deve contenere tutti gli impegni da assumere al fine della realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dallo stesso strumento attuativo.

Il presente documento ha l'obiettivo di illustrare la Convenzione tra Comune e soggetti privati per l'attuazione degli interventi nell'ambito di comparti urbanistici, fornendo utili istruzioni che agevolino la corretta redazione del suo schema preliminare.

Le istruzioni per la redazione dello schema di convenzione nascono dall'esperienza maturata dagli Uffici, nel corso degli ultimi dieci anni circa, nella predisposizione di oltre 150 schemi di convenzione che, unitamente ai relativi piani urbanistici, sono stati approvati dai Consigli Comunali di Forlì che negli anni si sono succeduti nonché, a seguito delle recenti normative di semplificazione amministrativa, dall'attuale Giunta Comunale. Tuttavia, l'elaborato non ha la pretesa di essere esaustivo in quanto le materie trattate sono in continua evoluzione ed aggiornamento.

La convenzione urbanistica, di norma, contiene dettagliate indicazioni riguardanti:

- a. gli interventi da realizzare e le aree da cedere, con particolare riferimento alla descrizione delle opere pubbliche a scomputo e/o non a scomputo del contributo di costruzione dovuto per i singoli interventi edilizi nonché all'individuazione e quantificazione delle opere e delle aree oggetto di cessione gratuita e/o asservimento all'uso pubblico. Occorre inserire anche le prescrizioni tecnico-esecutive da seguire nella realizzazione delle opere, eventualmente



*Contenuti
obbligatorî*

*Titolo 4 Capo 8
Linee Guida
Titolo 5
Linee Guida*

attraverso il rimando a disciplinari tecnici specifici;

- b.** le modalità e i criteri per l'affidamento dei lavori, diversificate a seconda della tipologia di opere di urbanizzazione (primarie e/o secondarie) e dell'importo delle stesse (sopra o sotto soglia comunitaria).

*Titolo 3 Capo 2
Linee Guida*

L'esecutore degli interventi deve essere comunque in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente (D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.);

- c.** i titoli abilitativi e le condizioni per la realizzazione degli interventi, avendo cura di indicare per ogni intervento edilizio previsto nell'ambito dello strumento attuativo il relativo titolo abilitativo (permesso di costruire o DIA) legato al grado di precisione delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive degli edifici. Occorre evidenziare la prescrittiva consecutività di talune azioni ovvero che non è possibile iniziare i lavori relativi agli edifici se prima non si è dato inizio a quelli afferenti le opere di urbanizzazioni e che non è possibile ottenere il certificato di conformità edilizia e usabilità prima del completamento delle opere di urbanizzazione;

*Titolo 4 Capo 2
Linee Guida*

- d.** il contributo di costruzione, indicando la percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione e l'eventuale obbligo di versamento del costo di costruzione e del contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi. Occorre anche individuare l'ammontare dell'eventuale scomputo delle eccedenze di standard da calcolare secondo le modalità previste nell'art. 39 delle Linee Guida;

*Titolo 4 Capo 6
Linee Guida*

- e.** i termini per l'attuazione e la validità della convenzione, di norma pari ad anni dieci a partire dall'efficacia dello strumento attuativo;

*Titolo 4 Capo 7
Linee Guida*

- f.** l'eventuale obbligo di realizzazione di edilizia convenzionata, con particolare riguardo all'ubicazione e alle superfici che si intendono convenzionare, ai sensi degli articoli 30 e 31 della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31, il cui valore minimo è indicato nelle schede di sintesi allegate al POC;

*Titolo 4 Capo 3
Linee Guida*

- g.** le eventuali monetizzazioni e manutenzioni, precisando l'eventuale superficie di verde pubblico (in esubero rispetto allo standard) o di strada interessata dalla monetizzazione (ed il suo valore, desunto dall'applicazione della relativa Delibera di Giunta Comunale) nonché l'eventuale monetizzazione relativa alla manutenzione per anni cinque dei dispositivi pubblici di laminazione qualora, al fine del rispetto del principio dell'invarianza idraulica, in essi vengano convogliati i volumi di stoccaggio delle aree private;

*Art. 83
Linee Guida*

- h.** le garanzie finanziarie e l'importo delle penali per l'adempimento degli obblighi

derivanti dalla convenzione, a tutela della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e dell'osservanza delle clausole e prescrizioni ad essa inerenti;

Titolo 4 Capi 10 e 11

Linee Guida

- i. le varianti, specificando le procedure e i criteri da seguire nell'ambito delle possibili varianti sia allo strumento attuativo sia al permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Titolo 4 Capo 9

Linee Guida

Per quanto attiene all'utilizzo del documento di istruzioni, in linea del tutto generale, il soggetto attuatore è tenuto a fornire le informazioni e i dati al fine di compilare le parti del testo contraddistinte dallo spazio vuoto evidenziato in grigio.

Esempio

che i signori _____, di seguito indicati come "Soggetto attuatore", sono proprietari degli immobili posti _____, distinti all'Agenzia del territorio di Forlì, Catasto Terreni, al Foglio _____ mappali _____;



Informazioni
da fornire

Le parti in corsivo sono rappresentative di contenuti opzionali per i quali spetta al soggetto attuatore scegliere l'alternativa da inserire.

I contenuti opzionali sono individuati nella struttura del testo:

- entro parentesi quadre, separati da barra, se sono brevi;

Esempio

Oggetto della presente convenzione è la disciplina degli interventi di urbanizzazione e dell'attività edificatoria nell'ambito del suddetto [PUA/Progetto Unitario].



Contenuti
opzionali brevi

- con la dicitura "(oppure)", che ne precede il testo, se sono più articolati;

Esempio

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti nella misura del _____% del valore unitario riportato nelle tabelle parametriche;

(oppure)

Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto il Soggetto attuatore realizza direttamente tali opere;

(oppure)

Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il Soggetto attuatore realizza direttamente opere il cui importo, calcolato sulla base delle tariffe unitarie previste dal Comune di Forlì con delibera di Giunta comunale n. 309 del 25.09.2007, risulta superiore all'onere di urbanizzazione primaria calcolato sulla percentuale delle opere eseguite, secondo la ripartizione di cui al punto 1.4 della delibera Consiglio comunale n. 72 del 02.05.2000;



Contenuti
opzionali articolati

Il testo contiene anche commi/articoli eventualmente da trattare, in relazione a determinate scelte operate dallo strumento attuativo. Queste parti sono precedute dalla dicitura "(eventuale)".

Esempio

(eventuale)

La realizzazione e la successiva cessione, da parte del Soggetto attuatore, delle opere previste dal POC vigente e dagli elaborati di progetto, costituenti standard urbanistico in eccedenza rispetto al minimo di legge (parcheggi pubblici e verde pubblico) ed indicate all'articolo 2 c. 3, comporta un ulteriore scomputo del contributo di costruzione.



Contenuti
eventuali

Alcuni articoli/commi possono non essere pertinenti con i contenuti dello strumento attuativo di cui trattasi pertanto sarà cura del richiedente riportare nello schema di convenzione soltanto i contenuti necessari e obbligatori avendo cura che la numerazione degli articoli e dei commi sia conseguente alle ipotesi inserite.

Casi particolari, non contemplati in questa sede, andranno attentamente valutati di volta in volta e riportati nello schema di convenzione in maniera chiara e dettagliata, soprattutto per quanto attiene ai contenuti di natura tecnico-contabile.

Relativamente all'affidamento delle opere di urbanizzazione, il presente documento contempla il caso di sole opere primarie di importo inferiore alla soglia comunitaria, rappresentativo della quasi totalità degli strumenti attuativi approvati fino ad ora, prevedendone la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore od operatori da lui designati, senza necessità di esperire procedure di evidenza pubblica.



Verificare tipologia
ed importo opere

Nel caso di opere di urbanizzazione sopra soglia o di urbanizzazione secondaria sotto-soglia, occorre riformulare l'art. 3 dello schema di convenzione secondo le note informative che seguono.

Nel caso di opere di urbanizzazione primaria sopra soglia comunitaria secondaria il soggetto attuatore ha l'obbligo di eseguire la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, sulla base di un progetto di livello idoneo al tipo di gara scelto, seguendo le modalità previste dal D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (*Codice dei Contratti*) e successivo D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (*Regolamento di esecuzione*)

avendo cura di prevedere specifiche clausole interdittive alla partecipazione alla procedura di imprese controllanti, controllate o collegate.

La procedura negoziata prevede la partecipazione di almeno cinque operatori economici adeguatamente qualificati, ai sensi del *Codice dei Contratti* e suo *Regolamento di esecuzione*. La ditta aggiudicatrice dovrà possedere i requisiti necessari per la realizzazione di lavori pubblici corrispondenti all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire.

I principali contenuti dell'art. 3, relativi all'affidamento delle opere, potrebbero assumere la forma che segue:

.....Stralcio ART. 3 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione –Titolo abilitativo e affidamento opere

1. *Gli interventi di urbanizzazione sono realizzati dal soggetto attuatore che si impegna a rispettare per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori le norme del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (in prosieguo "Codice"), nonché della Legge 13 agosto 2010 n. 136, e connesse, in quanto applicabili.*
2. *Il soggetto attuatore si impegna, in particolare, per l'affidamento dei lavori, a svolgere, ai sensi dell'art. 122, comma 8, del Codice, la procedura negoziata di cui all'art. 57, comma 6 dello stesso Codice.*
3. *Nell'espletamento della procedura negoziata il soggetto attuatore è tenuto, fra l'altro, a rispettare i seguenti obblighi:*
 - a) *invitare alla gara ufficiosa ditte individuate sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico - finanziaria e tecnico - organizzativa desunte dal mercato;*
 - b) *non invitare alla gara operatori economici rispetto ai quali il soggetto attuatore stesso si trovi in situazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;*
 - c) *verificare che il miglior offerente sia in possesso dei requisiti di qualificazione prescritti dal Codice per gli esecutori di opere pubbliche;*
 - d) *affidare, al fine di garantire il rispetto del principio di rotazione, non più di 1 appalto all'anno alla stessa impresa esecutrice, qualora il soggetto attuatore assuma l'obbligo di eseguire opere di urbanizzazione relative al rilascio di più permessi di costruire.*
4. *Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a predisporre, prima del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo, conforme a quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010, contenente le indicazioni riportate nelle "Linee Guida" nonché le prescrizioni indicate dagli Uffici comunali e dagli Enti competenti, in sede di verifica di progetto.*
5. *Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore deve presentare al Comune:*
 - a) *dichiarazione attestante l'avvenuto svolgimento della procedura negoziata, nel pieno rispetto di tutte le norme richiamate dall'art. 32 del Codice, in riferimento alla fattispecie di cui al comma 1, lett. g), del medesimo articolo, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;*
 - b) *documentazione attestante che l'impresa aggiudicataria è in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice e dal D.P.R. n. 34/2000.*

Per opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore, sulla base del progetto preliminare approvato, indice una gara ad evidenza pubblica, secondo quanto previsto dal *Codice dei Contratti*.