



COMUNE DI BITONTO

(Provincia di Bari)

Regolamento per l'affidamento dei lavori pubblici aventi ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire

Sommario

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	3
Art. 1	3
Oggetto.....	3
Art. 2	3
Valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare.....	3
AFFIDAMENTO DEI LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA	4
Art. 3	4
Procedura di gara indetta dal privato.....	4
Art. 4	6
Procedura di gara indetta dall'Amministrazione	6
AFFIDAMENTO DEI LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA	8
Art. 5	8
Opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria.....	8
PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A SCOMPUTO.....	8
Art. 6	9
Regole che deve seguire il privato per l'affidamento della progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo	9
AUTORITA' PER LA VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE	9
Art. 7	9
Vigilanza e comunicazioni obbligatorie.....	9

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Oggetto

La presente disciplina definisce le modalità di gara per l'affidamento dei lavori pubblici aventi ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, anche nei casi di piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata contemplanti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, di importo sopra soglia e sotto soglia di rilevanza comunitaria, in attuazione di quanto disposto dagli articoli 32, comma 1, lett. g) e 122, comma 8, del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 2 Valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare

1. Il valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare è costituito dal quadro economico del progetto esecutivo presentato dal privato (ai sensi dell'articolo 17 del DPR n. 554/99) ed approvato dall'amministrazione comunale, previa istruttoria del Settore "Lavori Pubblici".
2. Per quanto riguarda l'individuazione della soglia di valore, secondo quanto affermato dalla Corte di Giustizia nella sentenza 21 febbraio 2008 (C-412/2004), l'importo di stima che deve essere considerato è rappresentato dal valore globale dei differenti lavori, sommando i valori dei diversi lotti, qualora le opere da realizzare siano suddivise in lotti, fatta salva l'applicazione della regola prevista dall'articolo 29, comma 7, lett. c) del Codice dei Contratti Pubblici. Devono, dunque, essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire. Rimane, comunque, possibile, ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano, l'effettuazione di distinte gare d'appalto, fermo restando che la normativa di riferimento è individuata in base all'importo complessivo delle opere da appaltarsi. Si deve tenere presente, inoltre, che l'articolo

29, comma 4, del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163, vieta il frazionamento dell'appalto solo laddove lo stesso sia artificiosamente finalizzato ad evitare l'applicazione delle norme comunitarie.

AFFIDAMENTO DEI LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA

Art. 3

Procedura di gara indetta dal privato

1. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni, si richiama integralmente quanto disposto dalla medesima norma.
2. L'articolo 32, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, configura una titolarità "diretta" 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).
3. Il privato, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'amministrazione e che, tra l'altro, comportano l'approvazione del progetto esecutivo in linea tecnica ed economica e delle eventuali varianti in corso d'esecuzione e la possibilità di chiedere al privato informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto. Il quadro degli strumenti di vigilanza può essere definito nell'ambito della convenzione urbanistica o altro atto, pattizio o unilaterale, d'obbligo in relazione all'attuazione dello strumento urbanistico.
4. Per l'individuazione dell'appaltatore, il privato dovrà applicare le medesime norme cui è tenuta l'amministrazione quando affida l'esecuzione di lavori pubblici di corrispondente tipologia ed importo, escluse le sole disposizioni specificatamente indicate dall'articolo 32, comma 2, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, secondo il quale non si applicano gli articoli 63, 78, comma 2, 90, comma 6, 92, 128 del

medesimo decreto legislativo. Trovano, quindi, applicazione, a titolo esemplificativo, le procedure di gara previste dal Codice dei Contratti Pubblici (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 per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, le comunicazioni obbligatorie alla medesima Autorità. Anche su tali appalti l'Autorità esercita i propri compiti e poteri di vigilanza.

5. Il contenuto del contratto d'appalto è determinato dal privato che agisce in qualità di stazione appaltante ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del codice civile ed è disciplinato dalle norme del diritto civile, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento e delle disposizioni sulla procedura di gara (ad esempio: la normativa antimafia, la normativa sulla sicurezza nei cantieri), fermo restando che è sempre ammissibile il rinvio alla disciplina pubblicistica dell'appalto di lavori, almeno con riguardo alle varianti, alle garanzie.
6. Per quanto riguarda l'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'articolo 32, comma 2, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, si applicano le norme che disciplinano il collaudo, al fine di garantire la corretta esecuzione del contratto. Coerentemente con quanto già affermato dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici nella determinazione n. 2 del 25 febbraio 2009, spetta alla stazione appaltante privata la nomina dei collaudatori, mentre va riservato all'amministrazione, nell'ambito della funzione di vigilanza, il potere di approvare gli atti di collaudo, in quanto le opere realizzate devono essere cedute all'amministrazione e confluire nel patrimonio pubblico. Tale assetto va disciplinato dalla convenzione urbanistica o dalla convenzione accessiva al singolo permesso di costruire, che può prevedere, ad esempio, al fine di garantire l'interesse pubblico ad una corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, che fino alla data di approvazione del collaudo rimangono in vigore le garanzie prestate dal privato all'esatto adempimento della realizzazione delle opere.
7. La gara può avere ad oggetto la sola esecuzione ovvero la progettazione e l'esecuzione dei lavori. Ai sensi dell'articolo 253, comma 1 – quinquies del Codice dei Contratti Pubblici, l'articolo 53, commi 2 e 3, del medesimo Codice si applicano alle procedure i cui bandi siano pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore del

regolamento previsto dall'art. 5 del Codice. Di conseguenza, ai sensi del suddetto articolo, fino all'entrata in vigore del suddetto regolamento, si continuano ad applicare le disposizioni dell'art. 19 (appalto integrato: gara sul progetto definitivo) e 20 (appalto concorso, gara sul progetto preliminare) della legge 109/94.

8. Non è ammissibile la partecipazione alla gara del titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo, anche qualora sia un'impresa qualificata ex art. 40 del Codice dei Contratti Pubblici, per ragioni di conflitto di interesse tra il ruolo di stazione appaltante e di concorrente alla gara, né è ammissibile una partecipazione indiretta attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.
9. Gli eventuali risparmi di spesa, ad esempio, per ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, rimangono nella disponibilità del privato, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale. Fatte salve pattuizioni diverse in sede di convenzione urbanistica o di convenzione accessiva al singolo permesso di costruire, il privato adempie compiutamente il proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed il suo trasferimento al Comune, con la conseguenza che l'eventuale risparmio sui costi dell'esecuzione dell'opera stessa rispetto al valore stimato "ex ante" ai fini dello scomputo degli oneri, come anche gli eventuali costi aggiuntivi, rimane irrilevante per l'amministrazione.

Art. 4

Procedura di gara indetta dall'Amministrazione

1. Nell'ipotesi contemplata dall'art. 32, comma 1, lett. g), secondo e terzo periodo, del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e integrazioni, il privato in sede di richiesta del permesso di costruire:
 - a) presenta un "progetto preliminare" delle opere da eseguire;
 - b) indica il termine massimo per l'esecuzione dei lavori;
 - c) deposita uno schema di contratto di appalto.
2. L'Amministrazione procede in qualità di stazione appaltante ad indire una gara per l'affidamento in appalto, mediante procedura aperta o ristretta, dei lavori definiti nel progetto preliminare. Per partecipare alla gara i concorrenti debbono presentare, oltre all'offerta economica, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. L'offerta relativa al

prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva e quella esecutiva, per l'esecuzione dei lavori, nonché per gli oneri della sicurezza. La procedura si identifica nell'appalto previsto dall'articolo 53, comma 2, lett. c), del Codice dei Contratti Pubblici, che, come indicato al comma 7 del precedente art. 3, è attualmente sospeso, ma essendone il contenuto sostanziale riprodotto nell'art. 32 del medesimo Codice, si può ritenere applicabile alla fattispecie in esame, secondo quanto indicato dall'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici nella determinazione 16 luglio 2009, n. 7.

3. Per quanto riguarda la qualificazione del concorrente, poiché l'oggetto dell'appalto è la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, lo stesso deve possedere i requisiti prescritti per i progettisti, ovvero avvalersi di progettisti qualificati per la progettazione da indicare nell'offerta, ai sensi dell'articolo 53, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici.
4. Dovendo essere valutato in sede di offerta il progetto definitivo, sussiste la necessità di utilizzare il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto previsto dagli articoli 83 e 84 del Codice dei Contratti Pubblici. L'Amministrazione potrà utilizzare la procedura aperta o ristretta, fermo restando che l'articolo 55, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici prevede che le stazioni appaltanti utilizzino di preferenza la procedura ristretta quando il contratto non ha per oggetto la sola esecuzione o quando il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
5. Nell'ipotesi in cui, ai sensi dal secondo periodo dell'art. 32, comma 1, lett. g), del Codice dei contratti Pubblici, la gara sia bandita dall'Amministrazione pubblica, non è preclusa la partecipazione alla stessa del privato titolare del permesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo), purchè qualificato ex art. 40 dello stesso Codice e purchè non abbia direttamente curato la redazione della progettazione preliminare.
6. Il contratto d'appalto viene stipulato dal titolare del permesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo).
7. All'esecuzione delle opere realizzate a scomputo con la procedura dell'appalto di progettazione ed esecuzione indetta dall'Amministrazione si applica il disposto dell'art. 32, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici, in base al quale l'esecuzione del contratto per i lavori affidati ai sensi della lettera g) del comma 1 è regolata dal Codice unicamente per quanto attiene al collaudo dell'opera, non

distinguendo la norma, tra le due ipotesi alternative di affidamento previste. Si applica il comma 6 del precedente articolo 3.

AFFIDAMENTO DEI LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA

Art. 5

Opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria

1. L'articolo 122, comma 8, del Codice dei Contratti Pubblici dispone che le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, così come individuata dall'art. 28 del medesimo Codice, sono affidate mediante la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6 - procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione di bando, - individuando almeno cinque operatori economici, adeguatamente qualificati, da invitare simultaneamente a presentare offerta. Il rinvio operato dall'articolo 122, comma 8, all'articolo 32, richiama le due distinte modalità di realizzazione delle opere a scomputo previste dalla norma citata ovvero:
 - a) il privato titolare del permesso di costruire applica per la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6, del Codice dei Contratti Pubblici;
 - b) la pubblica Amministrazione acquisisce dal privato titolare del permesso di costruire il progetto preliminare e bandisce la gara per la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione e procede applicando la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6, del Codice dei Contratti Pubblici. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e la esecuzione dei lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza.

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A SCOMPUTO

Art. 6

Regole che deve seguire il privato per l'affidamento della progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo

1. Con riguardo a tutte le procedure previste per la realizzazione delle opere a scomputo contemplate nei precedenti artt. 3, 4 e 5, il privato, ai fini dell'affidamento della progettazione, deve rispettare l'art. 91 del Codice dei Contratti Pubblici, eccezion fatta per i casi in cui, non sussistendo né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione, poiché il valore del progetto non è compensato con gli oneri di urbanizzazione in quanto predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica o della convenzione accessiva al singolo permesso di costruire, non ricorrono i principi che impongono la gara.

AUTORITA' PER LA VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

Art. 7

Vigilanza e comunicazioni obbligatorie

1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture, ai sensi dell'art. 6 del Codice dei Contratti Pubblici.
2. I dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono compresi nelle comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio dei Contratti Pubblici, ai sensi dell'art. 7 del medesimo Codice.