



COMUNE DI AREZZO

REGOLAMENTO
PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI
E
DISCIPLINA
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE	3
Art. 2 - DEFINIZIONI	3
Capo I - Piani attuativi di iniziativa privata	4
Art. 3 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	4
Capo II - opere di urbanizzazione	4
Art. 4 - FINALITA' E CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	4
Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	5
Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE MODALITA' E DELL'ENTITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI	5
TITOLO II PROCEDIMENTO PER L'ATTUAZIONE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	5
Art. 8 - ITER DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	6
Art. 9 - ITER RICHIESTA PARERE PREVENTIVO	6
Art. 10 - AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA E richiesta della formazione di SUB-AMBITI	7
Art. 11 - Convenzione o atto d'obbligo stipulati a seguito di approvazione di piano attuativo (PA)	7
Art. 12 - Validita'	7
Art. 13 - CESSIONE CONTESTUALE alla stipula della Convenzione Urbanistica.	7
TITOLO III PROCEDIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
Art. 14 - OGGETTO	8
Capo I Individuazione delle fasi e dei responsabili del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	8
Art. 15 - FASI PROCEDIMENTALI	8
Art. 16 - INDIVIDUAZIONE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO	8
Art. 17 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO	9
Art. 18 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	9
Art. 19 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	9
Art. 20 - RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE E RESPONSABILE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE	9
Art. 21 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DELLA FASE DI ACQUISIZIONE O ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE	10
Art. 22 - INADEMPIMENTO E RITARDO NELLO SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI DA PARTE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO	10
Capo II referente unico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati	10
Art. 23 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL REFERENTE UNICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI	10
Art. 24 - INADEMPIMENTO E RITARDO NELLO SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI DA PARTE DEL REFERENTE UNICO	11
Capo III Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione	11
Art. 25 - LIVELLI DI PROGETTAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
Art. 26 - OBBLIGO DI ESPERIMENTO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	12
TITOLO IV SANZIONI	12
Art. 27 - SANZIONI	12
TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	13
Art. 28 - ENTRATA IN VIGORE E ABROGAZIONE DI NORME	13
Art. 29 - NORME TRANSITORIE	13

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina:
 - A. il procedimento di adozione e approvazione dei Piani Attuativi, nell'ambito dell'autonomia riconosciuta dalla Legge.
 - B. le modalità e le condizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da parte di soggetti privati con relativa cessione o, solo per casi particolari, asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate.
2. Le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento si applicano, in particolare, alle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da eseguirsi:
 - a. all'interno degli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, tramite la sottoscrizione di una convenzione urbanistica tra soggetto privato e Amministrazione Comunale;
 - b. con riferimento ad interventi diretti oggetto di permessi di costruire o altri titoli abilitativi convenzionati;
 - c. in ottemperanza ad accordi, comunque denominati, stipulati tra soggetti privati e Amministrazione Comunale;
 - d. in ottemperanza ad atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dal soggetto attuatore.

Art. 2 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento s'intende:

- a. per **soggetto attuatore** (parte attuatrice), il soggetto privato che si impegna a dare esecuzione al contenuto del piano urbanistico attuativo o del permesso di costruire alle condizioni convenute con l'Amministrazione Comunale;
- b. per **contributo di costruzione**, la corresponsione di una somma in denaro commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinati con le modalità previste dalla vigente normativa;
- c. per **scomputo degli oneri di urbanizzazione** la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree, senza il versamento della somma dovuta a titolo di contributo di urbanizzazione;
- d. per **piano attuativo**, lo strumento di pianificazione urbanistica, ad iniziativa pubblica o privata, oppure congiuntamente di iniziativa pubblica e privata, attuativo di quella generale, **ancorché in variante agli strumenti di pianificazione e/o a piani attuativi già autorizzati**. ~~strumentale alla realizzazione di opere di urbanizzazione relative alla definizione dell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento;~~
- e. per **intervento diretto**, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche relative ad interventi di trasformazione così come definite dalla vigente normativa ovvero interventi che non necessitino di preventivo e specifico atto di pianificazione urbanistica. Rientrano in tali tipologie di intervento anche le attuazioni parziali (c.d. stralci funzionali) di atti pianificatori di particolare rilevanza e gli interventi costituenti attuazione di unità minime di intervento purché le opere richieste non comportino modifiche dello strumento approvato. Gli interventi urbanistici attuativi degli strumenti di pianificazione generale;
- f. per **convenzione urbanistica**, le pattuizioni convenute tra Amministrazione Comunale e Parte attuatrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base degli schemi tipo approvati dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento;
- g. per **accordo urbanistico**, ogni ipotesi di pattuizione tra soggetto privato e Amministrazione Comunale non riconducibile ad ipotesi di convenzione urbanistica come definita nella lettera precedente;
- h. per **atto unilaterale d'obbligo**, l'atto contenente gli impegni assunti unilateralmente dal soggetto attuatore nelle ipotesi previste dalla vigente normativa sulla base dello schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento; l'atto unilaterale sottoscritto dal soggetto attuatore è recepito con proprio provvedimento dal Dirigente responsabile del rilascio o dell'approvazione del titolo abilitativo edilizio;

- i. per **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, le opere descritte nei successivi articoli 4, 5 e 6 necessarie a rendere un'area idonea all'uso cui risulta destinata dalla vigente pianificazione urbanistica.

Capo I - Piani attuativi di iniziativa privata

Art. 3 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. I Piani attuativi sono gli strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Piano Operativo. Il R.U./P.O. individua e disciplina dove la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un piano attuativo.
2. Sono comunque soggetti a Piano Attuativo, ai sensi dell'art.107 comma 4 della L.R.65/2014:
 - a. gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica previsti dall'art.101 della stessa legge;
 - b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dall'art. 74, c.13 e art. 79, c. 2 lett. i bis) della stessa legge;
3. I Piani Attuativi possono essere sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata e si articolano in:
 - a. Piani di Lottizzazione (PdI)
 - b. Piani Particolareggiati (PP)
 - c. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
 - d. Piani Insediamenti Produttivi (PIP)
 - e. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR)
4. Sono inoltre assimilati ai piani attuativi i Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, previsti per le zone connotate da condizioni di degrado dal R.U./P.O., che ricomprendono:
 - a. i programmi integrati di intervento (art.16 L.179/1992)
 - b. i programmi di recupero urbano (art.11 D.L.398/1993 convertito dalla L.493/1993)
 - c. ogni altro programma di riqualificazione insediativa individuato ai sensi della legge statale.

Capo II - opere di urbanizzazione

Art. 4 - FINALITA' E CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nei successivi articoli 5 e 6, sono finalizzate a garantire il soddisfacimento del requisito della qualità urbana e di una migliore qualità della vita nella concreta realizzazione della dotazione di aree per servizi.
2. La realizzazione delle suddette opere avviene nel rispetto delle seguenti qualità prestazionali: accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione.
3. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scempe degli oneri sono quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene necessarie per la collettività utili a definire l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento;

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le opere essenziali e necessarie ad assicurare un'adeguata urbanizzazione delle aree interessate dalle stesse, al fine di permetterne la funzionalità ed il rispetto dei fondamentali requisiti di qualità igienico - sanitaria.
2. Appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. 62 comma 4 della L.R. 65/2014, le seguenti opere:
 - a. strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;

- b. spazi di sosta o di parcheggio;
 - c. reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
 - d. opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f. pubblica illuminazione;
 - g. spazi di verde attrezzato;
 - h. reti per il trasferimento dati;
3. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura, nonché la viabilità e i parcheggi di esclusivo uso privato. Non possono, altresì, essere qualificate opere di urbanizzazione primaria gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.), che non consentono la loro fruibilità da parte della collettività;

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, così come definite all'art. 62 comma 5 della L.R. 65/2014, le seguenti opere strumentali al miglioramento della qualità della vita individuale e collettiva, qui di seguito elencati:
- a. asili nido e scuole materne;
 - b. plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
 - c. mercati di quartiere;
 - d. uffici comunali;
 - e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f. impianti sportivi di quartiere;
 - g. centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
 - h. le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
 - i. impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - j. aree verdi di quartiere e verde pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
 - k. strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali.
 - l. edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE MODALITA' E DELL'ENTITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI

1. L'Amministrazione Comunale, con riferimento alle ipotesi elencate all'art. 1, comma 2 del presente regolamento, decide le modalità e l'entità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri in sede di conferenza di servizi cui partecipano i rappresentanti di tutte le Direzioni competenti.
2. La realizzazione delle Opere di urbanizzazione potrà essere prevista anche per Stralci Funzionali. Per ogni Stralcio Funzionale dovranno essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie; l'attuazione parziale dovrà risultare coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

TITOLO II PROCEDIMENTO PER L'ATTUAZIONE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 8 - ITER DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. I piani attuativi sono approvati con le procedure di cui all'art. 111 della Legge Regionale 65/2014. Nei casi in cui contrastino con il R.U./P.O. e/o con il Piano Strutturale, i piani attuativi sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
2. Il procedimento ha inizio con istanza di parte, gli interessati presentano domanda in bollo utilizzando apposito modello e allegando:
 - A. la documentazione ed elaborati grafici previsti dal Regolamento Edilizio e dall'art. 109 della L.R. 65/2014;
 - B. attestazione del versamento dei diritti di istruttoria;
3. La domanda è presentata dai proprietari degli immobili o da chi ne abbia titolo, i quali devono comunque avvalersi dell'opera di un tecnico professionista abilitato.
4. La procedura prevede una serie di fasi:
 - A. la comunicazione al proponente, di accettazione (con indicati i tempi previsti per l'adozione del piano) o diniego. Questa comunicazione dovrà avvenire, come previsto dall'art. 111 della L.R. 65/2014, entro 60 giorni dal ricevimento della proposta o dal completamento della documentazione necessaria per l'adozione del piano nei casi di Piano Attuativo di iniziativa privata conforme agli strumenti urbanistici. Rientrano in questa prima fase i sub procedimenti propedeutici all'approvazione del P.A. di seguito individuati:
 - a) l'esame da parte del Responsabile del Procedimento della domanda di P.A. e dei documenti prodotti (art. 6 L. 241/90);
 - b) Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L. R. 10/2010
 - c) l'indizione della Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri necessari (art.14 e ss. L. 241/90);
 - d) il deposito del piano e delle indagini geologiche al Genio Civile;
 - B. l'esame da parte della Commissione Assetto del Territorio;
 - C. l'adozione del piano attuativo con deliberazione del Consiglio Comunale;
 - D. la trasmissione di copia degli atti alla Provincia;
 - E. nel caso in cui la zona sia interessata da Vincolo Paesaggistico la trasmissione alla Regione Toscana per la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
 - F. il deposito degli atti presso l'Ufficio Urbanistica per 30 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione e la contestuale pubblicazione sulla pagina web del Comune, durante tale periodo chiunque ha la possibilità di prendere visione degli atti e presentare osservazioni;
 - G. l'approvazione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale motivando le deliberazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate;
 - H. la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione e contestuale pubblicazione sulla pagina web del Comune: il piano sarà efficace dalla suddetta pubblicazione sul BURT.

Art. 9 - ITER RICHIESTA PARERE PREVENTIVO

1. Il Proponente può ottenere un Parere Preventivo. Questa procedura facoltativa, permette di ottenere un Parere di Orientamento presentando solo una documentazione minima:
 - A. istanza;
 - B. relazione tecnica e schemi grafici a firma di tecnico abilitato;
 - C. indicazione dei vincoli sovraordinati alla pianificazione urbanistica che interessano l'ambito oggetto del Piano Attuativo
2. Il Dirigente del servizio, sentita la Giunta, rilascerà il parere Preventivo o di Orientamento entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Art. 10 - AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA E RICHIESTA DELLA FORMAZIONE DI SUB-AMBITI

1. Prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo o sua rinegoziazione, su sollecitazione dei proprietari, può essere negoziata la formazione di sub-ambiti per attuazioni parziali (c.d. stralci funzionali) purché le opere di urbanizzazione rendano il sub-ambito autonomamente utilizzabile e gli Standard siano soddisfatti.
3. Nel caso di intervento per sub-ambiti per l'adozione e approvazione dei relativi piani attuativi non è necessaria la partecipazione e/o sottoscrizione degli stessi piani da parte di tutti i soggetti coinvolti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione complessivo.

Art. 11 - CONVENZIONE O ATTO D'OBBLIGO STIPULATI A SEGUITO DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO (PA)

1. L'approvazione di un piano attuativo è accompagnata dall'approvazione di uno schema di convenzione o di atto d'obbligo che contiene gli impegni, da parte del soggetto promotore, alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, le modalità, i termini entro i quali esse devono essere ultimate e le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tali obblighi nonché eventuali ulteriori obbligazioni specifiche che il Comune potrà attribuire in relazione alla particolarità e consistenza dell'intervento previsto.
2. Ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione del PA, il Responsabile del Procedimento Urbanistico comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PA, al fine della stipula della convenzione.
3. La convenzione dovrà essere registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore e stipulata attraverso atto notarile entro il termine di un anno dall'approvazione del PA.
4. Decorso il termine di cui sopra, in assenza della stipula della convenzione urbanistica i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a ripercorrere l'iter di cui all'art. 8 anche per:
 - a. sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PA in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - b. sottoporre a verifica economica, dei 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 necessariamente procedere all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione;
 - c. sottoporre a tutte le verifiche necessarie per eventuali altre norme variate o intervenute.

Art. 12 - VALIDITA'

1. Il piano attuativo, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014, ha una validità non superiore a dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del piano stesso.
2. Con la delibera di approvazione del piano attuativo l'Amministrazione Comunale può stabilire termini di validità inferiori in relazione alla complessità degli interventi da realizzare.
3. Eventuali varianti al piano attuativo non incidono sui termini di validità dello stesso, salvo rinegoziazioni da approvare in Consiglio Comunale.
4. Decorso il termine di validità stabilito dalla delibera di approvazione, il piano attuativo diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione, permanendo comunque l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo decaduto.

Art. 13 - CESSIONE CONTESTUALE alla stipula della Convenzione Urbanistica.

1. L'Amministrazione Comunale di norma dovrà esercitare la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni contestualmente alla stipula della convenzione.
2. L'Amministrazione Comunale, esercitata la facoltà di cessione anticipata delle aree di cui al comma 1, autorizza, in conformità alle procedure di assegnazione previste nel presente Regolamento, ora per allora, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione. La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione

stessa delle aree. Il soggetto cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

TITOLO III PROCEDIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 14 - OGGETTO

1. Il presente titolo disciplina il procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate, con riferimento a tutte le ipotesi elencate nel comma 2 dell'art. 1 del Titolo I del presente regolamento.
2. L'asservimento all'uso pubblico, potrà essere applicato per casi particolari e dovrà essere chiaramente indicato in Convenzione quali siano i doveri ed i "diritti reali di godimento esclusivo residuali" del Proprietario.

Capo I Individuazione delle fasi e dei responsabili del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Art. 15 - FASI PROCEDIMENTALI

1. L'iter per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si articola nelle seguenti fasi procedurali:
 - a. fase urbanistica, relativa, in particolare, alla redazione ed approvazione del piano attuativo con relativi allegati, da sottoporsi preliminarmente all'esame dei responsabili delle altre fasi procedurali, tramite la convocazione di una pre-conferenza di servizi sulla base di uno schema progettuale di massima che individua le opere di urbanizzazione;
 - b. fase edilizia, relativa al rilascio di un permesso di costruire o di altro titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa, al recepimento con idoneo provvedimento di eventuali atti unilaterali d'obbligo per le ipotesi previste dalla vigente normativa, con relativi adempimenti connessi all'attività di accertamento del valore finale dello scomputo;
 - c. fase esecutiva dell'opera, relativa in particolare alla attuazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sopra citata convenzione, con l'atto unilaterale d'obbligo ovvero conseguenti all'atto abilitativo edilizio assentito; detta fase si conclude con il collaudo dell'opera stessa;
 - d. fase relativa alla cessione delle aree e delle opere su di esse realizzate e consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale o asservimento delle stesse all'uso pubblico.

Art. 16 - INDIVIDUAZIONE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

1. Per ciascuna delle fasi procedurali delineate nell'articolo precedente, facenti capo a diverse articolazioni della struttura organizzativa comunale, vengono individuati i relativi responsabili del procedimento, con le funzioni e competenze di cui ai successivi articoli 17, 18, 19, 20 e 21.
2. L'Amministrazione Comunale, in particolare, individua:
 - a. un responsabile del procedimento urbanistico;
 - b. un responsabile del procedimento edilizio;
 - c. un responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 - d. un responsabile del procedimento per la fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate;
3. Il soggetto attuatore individua, al momento della presentazione dell'istanza di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o di altro titolo abilitativo, un responsabile dell'esecuzione delle opere per gli adempimenti di cui al successivo articolo 20.

Art. 17 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

1. Il responsabile del procedimento urbanistico opera in costante coordinamento con il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 19, nell'ambito del procedimento per la redazione ed approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e della definizione delle relative pattuizioni con il soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, disciplinate dal presente titolo e provvede, in particolare, ad effettuare le necessarie verifiche e valutazioni, nel rispetto della vigente normativa e degli atti pianificatori generali.

Art. 18 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Al responsabile del procedimento edilizio compete l'adozione o l'approvazione dei necessari titoli abilitativi nonché il recepimento, con idoneo provvedimento, degli atti unilaterali d'obbligo.
2. Il responsabile del procedimento edilizio, in particolare, provvede a:
 - a. trasmettere al referente unico i dati necessari ad assolvere gli obblighi di comunicazione all'ANAC;
 - b. fornire ogni atto necessario e conseguente per consentire al referente unico lo svincolo delle garanzie prestate dal soggetto attuatore per il corretto adempimento degli obblighi assunti;

Art. 19 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione disciplinato dal presente titolo, provvede in particolare a:
 - a. tenere i contatti con il responsabile dell'esecuzione delle opere ed i professionisti incaricati dal soggetto attuatore 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;
 - b. svolgere la funzione di alta sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
 - c. provvedere a richiedere il collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera;
 - d. collaborare con il responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere e con il responsabile dell'esecuzione delle opere per la definizione degli atti di aggiornamento catastale;
 - e. approvare il certificato di collaudo emesso dal collaudatore ovvero, nei casi previsti, il certificato di regolare esecuzione curando che detti documenti contengano la valorizzazione delle opere distinte tra opere di viabilità, infrastrutture di rete e attrezzature accessorie su aree di urbanizzazione;
 - f. trasmettere al responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere realizzate il provvedimento di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Art. 20 - RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE E RESPONSABILE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il soggetto attuatore individua un responsabile dell'esecuzione delle opere per tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa.
2. Il responsabile dell'esecuzione delle opere individuato da soggetto attuatore è tenuto in particolare:
 - a. a coordinarsi con il Responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e con il Responsabile del procedimento urbanistico ed edilizio, in riferimento alle modalità di attuazione di ogni fase di realizzazione dell'opera di urbanizzazione;
 - b. comunicare, in particolare, al responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione delle opere stesse, provvedendo a trasmettere l'eventuale documentazione richiesta.

Art. 21 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DELLA FASE DI ACQUISIZIONE O ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE

1. Il Responsabile del Procedimento della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione in esse realizzate, provvede ad ogni adempimento ed atto necessario alla formale acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione Comunale delle aree ovvero alla formale definizione dell'atto di asservimento. A tal fine in particolare provvede a:
 - a. tenere i contatti con i responsabili dei procedimenti delle varie fasi per ogni questione inerente l'attuazione della convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo nonché con il soggetto attuatore;
 - b. comunicare ai responsabili del procedimento delle varie fasi, nonché al referente unico, eventuali criticità al fine dell'adozione delle azioni di rispettiva competenza;
 - c. collaborare con il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e con il responsabile dell'esecuzione delle opere individuato al soggetto attuatore, per la definizione degli atti di aggiornamento catastale propedeutici alla sottoscrizione dei rogiti notarili di trasferimento o asservimento;
 - d. adottare i provvedimenti amministrativi necessari alla sottoscrizione degli atti patrimoniali;
 - e. Nei casi in cui le aree di interesse pubblico non vengano trasferite al momento della sottoscrizione della convenzione, dovrà sottoscrivere gli atti notarili di cessione delle aree e/o delle opere e/o di asservimento, di norma successivamente all'esecutività della determinazione di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione;
 - f. curare la sottoscrizione dell'eventuale verbale di consegna dei beni oggetto di cessione nonché trasmettere agli uffici competenti i titoli di acquisizione o asservimento.

Art. 22 - INADEMPIMENTO E RITARDO NELLO SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI DA PARTE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

1. I responsabili del procedimento individuati all'art. 16 sono obbligati, in conformità con l'interesse generale che sottende ogni piano attuativo, ad assicurare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Tale obbligazione si traduce nel dovere di provvedere all'esercizio di diritti e poteri derivanti dal presente regolamento nonché dalla convenzione stipulata, finalizzati all'adempimento degli obblighi contrattuali anche in via coattiva. L'inadempimento o il ritardo di oltre 60 giorni nello svolgimento delle funzioni attribuite con gli artt. 17, 18, 19 e 21 costituisce pertanto violazione degli standard qualitativi e quantitativi fissati dal presente regolamento. Il mancato rispetto di tali adempimenti costituisce violazione, ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo n. 165/2001, del dovere di vigilanza, da parte del dirigente competente, sul rispetto da parte del personale assegnato ai propri uffici degli standard specificati al comma precedente. Le disposizioni del presente regolamento dovranno tradursi in apposita direttiva, da emanarsi a cura del Segretario Comunale, nei confronti del personale dirigenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del Decreto Legislativo n. 165/2001.

Capo II referente unico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati

Art. 23 - FUNZIONI E COMPETENZE DEL REFERENTE UNICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

1. Il referente unico (ROU) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati è individuato con atto d'organizzazione del Segretario Generale. Il referente unico compie le azioni e adotta gli atti di impulso procedimentale necessari a coordinare e controllare tutte le fasi procedurali di cui al precedente articolo 15, con particolare riguardo alla fase esecutiva, finale e patrimoniale, del procedimento.
2. Il referente unico, in particolare, provvede a:
 - a. attuare le azioni di impulso, sia nei confronti dei responsabili dei singoli procedimenti in cui si articola il procedimento complesso, che nei confronti dei soggetti attuatori;
 - b. promuovere la stipula della convenzione o il recepimento dell'atto unilaterale d'obbligo, laddove previsto;

- c. verificare lo stato di attuazione degli impegni convenzionalmente assunti dai soggetti privati, attraverso il monitoraggio dei procedimenti e delle attività svolte dai settori coinvolti nelle fasi attuative degli interventi;
- d. verificare il rispetto del termine previsto convenzionalmente per la presentazione della richiesta dei titoli abilitativi edilizi;
- e. attestare l'avvenuto adempimento degli obblighi convenzionali e di quelli discendenti da atti unilaterali in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati, sulla scorta dell'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere eseguite nonché dell'avvenuta cessione/asservimento delle aree e delle opere realizzate, consentendo lo svincolo delle garanzie prestate;
- f. detenere le polizze fideiussorie e a disporre lo svincolo;
- g. adottare i provvedimenti di esecuzione in caso di inadempienza da parte dell'attuatore, compresa l'escussione delle polizze fideiussorie prestate a garanzia degli adempimenti convenzionali ovvero alla risoluzione del contratto laddove previsto;
- h. presidiare l'archivio delle convenzioni urbanistiche stipulate e degli atti unilaterali sottoscritti dai soggetti privati, i cui adempimenti sono da attuare, in corso di attuazione o completamente adempiuti, e la gestione dei relativi dati anche in funzione dell'esercizio del diritto d'accesso;
- i. curare i rapporti con gli organismi interni ed esterni all'Ente, con particolare riguardo agli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia di affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ancorché eseguite da privati, ed in specie con l'ANAC, avvalendosi dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale;
- j. riferire al Segretario Generale, in qualità di titolare del potere sostitutivo nei procedimenti amministrativi attribuito con l'art. 9 comma 4 del "Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi" modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 518 del 29.10.2018, eventuali ritardi, omissioni e inadempimenti nella conduzione dell'intero iter procedimentale.

Art. 24 - INADEMPIMENTO E RITARDO NELLO SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI DA PARTE DEL REFERENTE UNICO

1. Il referente unico (ROU) come individuato al precedente art. 23 è obbligato, in conformità con l'interesse generale che sottende ogni piano attuativo, ad assicurare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Tale obbligazione si traduce nel dovere di provvedere all'esercizio di diritti e poteri derivanti dal presente regolamento nonché dalla convenzione stipulata, finalizzati all'adempimento degli obblighi contrattuali anche in via coattiva. L'inadempimento o il ritardo di oltre 60 giorni nello svolgimento delle funzioni attribuite con l'art. 23 comma 2 lettere f), g) e j) costituisce pertanto violazione degli standard qualitativi e quantitativi fissati dal presente regolamento. Il mancato rispetto di tali adempimenti costituisce violazione, ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo n. 165/2001, del dovere di vigilanza, da parte del dirigente competente, sul rispetto da parte del personale assegnato ai propri uffici degli standard specificati al comma precedente. Le disposizioni del presente regolamento dovranno tradursi in apposita direttiva, da emanarsi a cura del Segretario Comunale, nei confronti del personale dirigenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del Decreto Legislativo n. 165/2001.

Capo III Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 25 - LIVELLI DI PROGETTAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per tutte le ipotesi previste nell'art. 1, comma 2 del presente regolamento, il soggetto attuatore è tenuto a presentare nel rispetto della vigente normativa in materia edilizia e di opere pubbliche:
 - a. in sede di predisposizione ed approvazione del piano attuativo un livello di progettazione di livello pari al preliminare;
 - b. in fase di richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello definitivo;
 - c. prima dell'avvio dei lavori, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello esecutivo.

2. I responsabili del procedimento urbanistico, edilizio e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verificano, per quanto di competenza, il rispetto di quanto previsto nel comma precedente. I responsabili del procedimento urbanistico e per l'esecuzione delle opere verificano, altresì, nei limiti delle rispettive competenze, la rispondenza delle opere di urbanizzazione ai parametri di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Art. 26 - OBBLIGO DI ESPERIMENTO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinate dal presente regolamento avviene previo esperimento di idonea procedura di gara nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa .
2. Il soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, è direttamente responsabile del rispetto degli obblighi di gara di cui al comma precedente e provvede alla stipula del contratto con l'impresa aggiudicataria assumendone i conseguenti oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale verifica l'avvenuto rispetto da parte del soggetto attuatore degli obblighi di cui al primo comma del presente articolo.

TITOLO IV SANZIONI

Art. 27 - 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 e nella LR n. 65/2014.
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 - in qualità di stazione appaltante - alla disciplina di affidamento delle opere.

Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano 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.

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 il 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 il 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 tempestivamente 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 il supporto dei settori comunali competenti.

Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c) del comma 3 che precede 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.

4. Le violazioni del presente regolamento da parte dei Responsabili del Procedimento con profilo dirigenziale sono indicate agli art. 22 e 24 del presente regolamento.

TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 28 - ENTRATA IN VIGORE E ABROGAZIONE DI NORME

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. All'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con quanto da esso previsto.

Art. 29 - NORME TRANSITORIE

1. I Piani Urbanistici Attuativi convenzionati negli anni, sia di iniziativa pubblica che privata, per i quali non siano ancora oggi state trasferite le OO.UU. possono essere raggruppati in:
 - a. Interventi per i quali la Convenzione o l'atto d'obbligo è stato stipulato entro l'anno 2000;
 - b. Interventi per i quali la Convenzione o l'atto d'obbligo è stato stipulato tra il 2000 ed il 2015;
 - c. Interventi per i quali la Convenzione o l'atto d'obbligo è stato stipulato tra il 2016 e la data di approvazione del presente regolamento.
2. Al fine di portare a completamento gli interventi di cui al comma 1 lettera a. del presente articolo, nel rispetto dei patti contrattuali, ancorché scaduti, L'Amministrazione provvederà alla loro ricognizione ed all'acquisizione al patrimonio comunale entro 10 anni dall'approvazione del presente regolamento.
3. Al fine di portare a completamento gli interventi di cui al comma 1 lettera b. del presente articolo, nel rispetto dei patti contrattuali, L'Amministrazione Comunale provvederà immediatamente alla loro ricognizione:
 - a. Per gli interventi per i quali i patti contrattuali risultano non ancora scaduti e/o comunque esistano polizze fideiussorie escutibili, L'Amministrazione tempestivamente attiverà tutte le procedure previste dal presente regolamento;
 - b. Per gli interventi per i quali i patti contrattuali risultano già scaduti, in subordine al tentativo di escussione della polizza fideiussoria per il completamento, L'Amministrazione provvederà alla loro acquisizione al patrimonio entro 10 anni dall'approvazione del presente regolamento.
4. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 lettera c. del presente articolo, si dovranno tempestivamente individuare i Responsabili del Procedimento ai sensi dell'art. 16 e le fasi ancora non ultimate saranno assoggettate al presente regolamento.
5. Per i Piani Attuativi in corso di approvazione o già approvati dal Consiglio Comunale e giacenti presso gli uffici, si applicano le disposizioni di cui al "TITOLO II PROCEDIMENTO PER L'ATTUAZIONE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA" con decorrenza dalla data di approvazione del presente Regolamento.