



# COMUNE DI SESTRIERE

## LINEE GUIDA PER L'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Allegato alla Deliberazione  
Di Consiglio Comunale  
n° 29 del 22.11.2013



## INDICE

1. PREMESSE	3
2. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	3
3. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	4
4. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE AL TERMINE DEI LAVORI PER LA RICHIESTA DI COLLAUDO DELLE OPERE	4
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4
6. CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO	5
Elenco Prezzi	5
Computo Metrico Estimativo	5
Prescrizioni generali degli elaborati	5
Disposizioni generali	6
7. MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	6



## 1. Premesse

Richiamato il Decreto Legge n. 201/2011 in relazione alla procedura di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria (5'000'000,00 €) e in particolare l'art. 45 comma 1 del citato decreto che testualmente riporta:

"1. All'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 è inserito il seguente: "2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."

**Pertanto, a decorrere dal 6 dicembre 2011, il privato titolare del permesso di costruire NON deve svolgere alcuna procedura di gara per l'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione a scompuo di oneri.**

Alla luce di quanto sopra, si ravvisano le seguenti casistiche:

➤ **Affidamento lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria (5'000'000 €)**  
Per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, il Titolare del Piano Urbanistico Attuativo o il Titolare del Permesso di Costruire, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, **NON dovrà esperire alcuna gara e potrà pertanto eseguire direttamente o incaricare soggetti terzi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scompuo;**

➤ **Affidamento lavori per opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (5'000'000 €)**  
Per le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria si applica l'art 32 comma g) D Lgs. 163/2006 di seguito riportato:  
"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 scompuo 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. L'Amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti 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. 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 indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza";

## 2. Documentazione necessaria per ottenere il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione

La richiesta di permesso di costruire, al momento del deposito presso l'Amministrazione, dovrà contenere la seguente documentazione **essenziale**:

- **progettazione esecutiva** delle opere di urbanizzazione (4 copie) completa di:
  - 1) relazione tecnica e descrittiva dell'intervento;
  - 2) documentazione fotografica;
  - 3) planimetrie catastali;
  - 4) estratto di PRG;
  - 5) rilievo piano altimetrico quotato dell'area di intervento;
  - 6) planimetrie quotate piano altimetricamente delle opere stradali in progetto in scala opportuna;
  - 7) particolari costruttivi;
  - 8) planimetria dei servizi interrati;
  - 9) sezioni stradali nei punti più significativi;
  - 10) planimetria e progetto dell'impianto di irrigazione per le aree verdi;
  - 11) planimetria e progetto illuminotecnico dell'impianto d'illuminazione pubblica;



- 12) computo metrico estimativo dettagliato;
- 13) capitolato speciale di appalto.
- Gli elaborati di cui ai precedenti punti dovranno essere in ogni caso presentati all'Amministrazione in sede di richiesta di permesso di costruire e ciò anche qualora gli stessi fossero già stati precedentemente sottoposti a parere. In tale fase potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

**La mancata consegna di parte dei documenti richiesti costituisce causa di inaccettabilità della pratica.**

### **3. Documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori**

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere consegnata all'Amministrazione la sotto elencata documentazione:

- dichiarazione di nomina del Direttore dei Lavori;
- dichiarazione di nomina del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione ove richiesto dalla vigente normativa;
- cronoprogramma dettagliato con eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione dando, nello stesso, priorità tempistica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità e servizi interrati) rispetto alla realizzazione delle opere private;
- copia del DURC dell'impresa vincitrice la gara;
- copia della "notifica preliminare" di avvio del cantiere trasmessa all'ASL competente di territorio ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, ove richiesto dalla vigente normativa.

### **4. Documentazione da presentare al termine dei lavori per la richiesta di collaudo delle opere**

Al termine dei lavori, al fine di ottenere il collaudo e la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione ed il conseguente svincolo delle polizze fidejussorie, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare la documentazione come di seguito:

#### **1) DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE LAVORI, che attesti:**

- la conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
  - l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte;
  - il rispetto delle disposizioni degli enti preposti in relazione ai seguenti impianti:
    - o Rete fognaria;
    - o Rete di distribuzione idrica;
  - l'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
  - le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati in particolare per i rilevati, i conglomerati cementizi e bituminosi;
  - collaudo delle opere in cemento armato ove presenti;
- 2) COMPUTO METRICO A CONSUNTIVO** delle opere realizzate e comparazione con il computo di progetto approvato;
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrate e non più ispezionabili;
- 4) COMPACT DISK (CD)** con gli elaborati grafici in formato DXF o DWG delle opere as-built (cioè come realizzate);
- 5) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA AL PROGETTO DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA** a firma della Ditta installatrice;
- 6) COLLAUDO DELLE OPERE DI FOGNATURA E ACQUEDOTTO** al fine di attestare la corretta esecuzione delle opere della rete fognaria e di distribuzione idrica.



## **5. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, dall'art. 17 della Legge 11 marzo 1988 n. 67, dall'art. 26 della Legge 28 febbraio 1990 n. 38 e dall'art. 58 del D. Lgs 5 febbraio 1997 n. 22.

### **Sono opere di urbanizzazione primaria:**

- a) pubblica illuminazione;
- b) spazi di verde attrezzato;
- c) strade;
- d) spazi di sosta o di parcheggio;
- e) fognature e impianti di depurazione;
- f) rete idrica;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- h) impianti cimiteriali;
- i) infrastrutture sotterranee (gallerie, elementi scatolari, polifore)

### **Sono opere di urbanizzazione secondaria:**

- a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere nonché strutture complesse per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - d) delegazioni comunali;
  - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - h) aree verdi di quartiere.
- Ai fini delle presente note e prescrizioni vengono considerate esclusivamente le opere di urbanizzazione di pubblica utilità. Non si considerano gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

### **Nota bene:**

Potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo i lavori inerenti opere che saranno acquisite alla proprietà comunale.

## **6. Caratteristiche degli elaborati di progetto**

### **Elenco Prezzi**

Per la definizione dell'importo delle opere, i computi metrici estimativi vanno redatti applicando il prezzo della Regione Piemonte o Camera di commercio di Torino in vigore al momento della presentazione del piano attuativo con il ribasso del 10% su tutti i prezzi, al netto dell'I.V.A. Qualora uno o più prezzi non fossero reperibili sui prezziari predetti si dovrà provvedere alla redazione di apposita analisi.

### **Computo Metrico Estimativo**

Il computo metrico estimativo delle opere poste a scomputo dovrà essere comprensibile e ricostruibile evitando quindi misure totali senza la specifica delle singole dimensioni.

A titolo di esempio i valori in metri cubi o metri quadri dovranno derivare dal dettaglio dei singoli fattori che li hanno generati.

Le stesse misure dovranno riportare evidenti riferimenti sulle tavole planimetriche presentate.

Gli articoli e i sottoarticoli dovranno essere identificabili con specifico numero progressivo, con corrispondenza all'elenco prezzi unitari adottato.



Il computo dovrà essere diviso per categorie di lavorazioni principali (opere stradali, opere per il verde pubblico, opere per l'impianto di illuminazione, rete fognaria, rete acquedotto, ecc.)

Voci che possono essere inserite nel computo "a scomputo degli oneri di urbanizzazione":

- tutte le lavorazioni previste nell'intervento relativamente alle sole aree in cessione all'Amministrazione Comunale;
- allacciamenti a reti pubbliche, a servizio delle sole opere cedute all'Amministrazione Comunale (ad esempio: allacciamento alla rete dell'energia per l'alimentazione elettrica di impianti di illuminazione pubblica, allacciamento alla rete dell'acquedotto per l'alimentazione idrica degli impianti di irrigazione, ecc.);

Voci che non possono essere inserite nel computo "a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in quanto gli oneri stessi non sono considerati tra gli addendi destinati a formare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione definito dalla delibera vigente in materia del Comune di Sestriere:

- reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- reti di telefonia;
- reti gas;
- reti di fibre ottiche;
- allacciamenti privati di utenze varie;
- imprevidi ed arrotondamenti;
- le spese per l'attuazione dei contenuti del Piano della Sicurezza (Testo Unico Sicurezza d.lgs. 81 del 9 aprile 2008);
- ore in economia;
- oneri fiscali con particolare riferimento all'I.V.A.;
- spese tecniche in generale (progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi).

**Nota bene:**  
Con l'approvazione e pubblicazione del Decreto Legislativo 106 del 3 Agosto 2009, che modifica il testo unico sulla Sicurezza e che abroga il D.P.R. 222/2003, si chiarisce che tali costi sono unicamente quelli necessari per eliminare o, ove non sia possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenza delle lavorazioni, ovvero contemporanea presenza sul cantiere di diverse aziende (art. 26 comma 5 del D.Lgs 81 del 9 aprile 2008).

**Prescrizioni generali degli elaborati:**

- le planimetrie generali dovranno riportare oltre all'area di intervento, anche il rilievo delle zone adiacenti se queste sono già urbanizzate o il progetto delle stesse se già depositato presso l'Amministrazione Comunale, a tal fine essere effettuata apposita richiesta al Settore comunale competente qualora in previsione o in corso di realizzazione, e ciò al fine di avere una visione d'insieme dell'intervento che permetta il miglior raccordo e la massima compatibilità con le opere confinanti;
  - la soluzione progettuale dovrà provvedere alla verifica sulle interferenze delle reti sotterranee con le opere in progetto, previa acquisizione di informazioni raccolte direttamente presso gli Enti gestori delle linee tecnologiche;
  - tutte le tavole dovranno essere debitamente quotate planimetricamente ed altimetricamente secondo le usuali scale in modo tale da permettere l'immediato riscontro delle misure e delle quote sia di rilievo che di progetto;
  - dovranno essere evidenziati in modo chiaro i riferimenti quotati usati come capisaldi;
  - le superfici riportate nel relativo computo metrico dovranno essere dedotte sulle planimetrie.
- Pareri di altri Enti:**
- nulla osta rilasciato dagli Enti proprietari delle strade qualora l'intervento preveda attraversamenti o sbocchi su strade non comunali;
  - nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario di canali e/o corsi d'acqua interessati dai lavori;
  - nulla osta dei gestori delle reti di distribuzione acqua, elettrica, telefonia, gas, fognatura ecc.;
  - autorizzazioni di altri Enti eventualmente interessati.



**Disposizioni generali**

Tutte le tavole planimetriche nonché gli elaborati di progetto ed in particolar modo il computo metrico estimativo e l'elenco prezzi unitari dovranno essere presentati anche su supporto digitale (CD o DVD) secondo le seguenti tipologie:

- le planimetrie in formato dwg (Autocad versione 2004 o precedente) o dxf;
  - il computo metrico in formato xls (Microsoft Excel versione 2003 o precedenti) o in alternativa nei formati "ods" o "sxc" (OpenOffice Calc) – non sono ammesse immagini delle singole pagine del computo e/o elenco prezzi;
  - l'elenco prezzi unitari in formato "doc" (Microsoft Word versione 2003 o precedenti) o "odt" o "sxw" (OpenOffice Writer).
- Tutti gli elaborati NON dovranno essere protetti da scrittura.  
La mancata consegna di parte dei documenti richiesti costituisce interruzione dei termini necessari al rilascio dei documenti autorizzativi.

## **7. Modalità' di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

La documentazione richiesta al precedente punto 3.), dovrà essere trasmessa con congruo anticipo dall'effettivo inizio dei lavori, (almeno 15 gg).

Si dovrà inoltre presentare prima dell'inizio dei lavori la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato con eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione.

La ditta proponente ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione ed al Collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere delle opere di urbanizzazione ai tecnici dell'Amministrazione ed al Collaudatore per verifiche in corso d'opera.

Dovrà inoltre provvedersi, a cura e spese della D.L., a effettuare rilievi fotografici digitali di tutte le parti che non saranno più ispezionabili a fine lavori anche con l'ausilio di apparecchiature metriche che possano definire misure e dimensioni.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

La tipologia e le modalità di realizzazione delle opere dovranno essere concordate preventivamente con l'Amministrazione o con gli uffici tecnici comunali.

