



COMUNE DI GENOVA

118 Direzione Pianificazione Urbanistica

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N.ATTO N. PGC 29 del 25/06/2026

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 29 del 25 giugno 2026.

Su proposta dell'Assessora all'Urbanistica, Verde Urbano, Smart City, Città dei 15 minuti, Francesca Coppola;

Visti:

- La Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942;
- il Decreto Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380, recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- Decreto Legislativo n. 36/2023;
- la Legge Regionale Liguria 04/09/1997 n. 36, recante "*Legge urbanistica regionale*";
- la Legge Regionale Liguria 06/06/2008 n. 16, recante "*Disciplina dell'attività edilizia*";
- il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 03/12/2015;

Premesso che:

- La disciplina urbanistica prevede che l'attività edilizia sia consentita solo ove sussistano opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio programmato, ovvero opere e relative aree da

destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei fabbisogni insediativi generati dall'intervento edilizio stesso, subordinando il rilascio del titolo abilitativo all'esistenza di tali opere, ovvero all'impegno del comune a realizzarle o ancora all'impegno dei privati ad eseguirle;

- con la L. 18 gennaio 1977, n. 10 è stata sancita l'onerosità del rilascio della concessione edilizia, per la quale il privato che realizza un intervento edilizio deve corrispondere un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;

- l'onerosità risulta motivata dal principio, enunciato all'articolo 1 della legge citata, secondo il quale *"Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi ..."*;

- l'art. 11, comma 1, della medesima L. n. 10/1977 prevedeva per il privato la possibilità alternativa di procedere al pagamento del contributo dovuto in relazione agli oneri di urbanizzazione, oppure di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, scomputando la relativa quota dal contributo concessorio;

- con la pronuncia della Corte di Giustizia delle allora Comunità Europee del 12 luglio 2001 fu affermato che la direttiva comunitaria sugli appalti pubblici di lavori (Dir. 93/37/CEE) osta ad una normativa nazionale in materia urbanistica che consenta al titolare di una concessione edilizia o di un piano di lottizzazione approvato la realizzazione diretta di un'opera di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per il rilascio della concessione, nel caso in cui il valore di tale opera eguagli o superi la soglia di rilevanza comunitaria;

- a seguito della citata pronuncia si sono succeduti interventi normativi che hanno disciplinato l'affidamento di tali lavori, distinguendo talvolta tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria;

- in base alla normativa oggi in vigore, Il Soggetto Attuatore può richiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previa la sottoscrizione di una convenzione urbanistica che disciplini tempi, modalità, valore economico e garanzie dell'intervento, sulla base delle norme contenute nella Legge n. 1150/1942, nel Decreto del presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001 (Testo Unico Edilizia) e nella Legge Regionale della Liguria n. 36 del 04/08/1997 (Legge Urbanistica Regionale), secondo le modalità stabilite dal codice dei contratti pubblici in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica, ad oggi il Decreto Legislativo n. 36 del 31/03/2023;

Considerato che:

- le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, costituiscono infrastrutture e servizi indispensabili per garantire la funzionalità e la qualità urbana degli insediamenti;

- il vigente Piano Urbanistico Comunale stabilisce le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici necessari in relazione agli interventi edilizi;

- è necessario assicurare coerenza tra interventi privati e realizzazione delle dotazioni pubbliche, anche in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, resilienza urbana e qualità dello spazio pubblico;

Considerato inoltre che:

- il Comune intende dotarsi di un regolamento organico che disciplini:
- le condizioni e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- i criteri per l'ammissione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- le modalità di progettazione, esecuzione, collaudo e presa in carico delle opere

Rilevato che:

- la Direzione Pianificazione Urbanistica ha predisposto un regolamento avente lo scopo di indicare le condizioni e le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da parte del soggetto attuatore di un intervento edilizio privato, anche a scomputo totale o parziale della quota afferente agli oneri di urbanizzazione del contributo di costruzione dovuto;

- Il Regolamento si applica, in particolare, alle opere di urbanizzazione previste all'interno dei comparti soggetti a Piani Urbanistici Operativi (PUO) di cui alla Legge Urbanistica Regionale e nei Permessi di Costruire convenzionati;

- Il documento delinea, inoltre, gli indirizzi per la redazione delle convenzioni urbanistiche disciplinate dall'art. 49 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e per l'attività di verifica dei progetti e di monitoraggio della fase esecutiva, ivi compresa la contestazione di inadempienze, l'escussione delle fidejussioni e l'esecuzione degli interventi da completare a carico del Comune;

- stabilisce, infine, le modalità che il privato deve rispettare per il collaudo previsto a suo carico delle opere di urbanizzazione e per le successive cessioni e gli asservimenti a favore del Comune, anche ai fini degli scomputi del valore delle opere realizzate dalla quota oneri del contributo per il permesso di costruire;

Rilevato, in particolare, che il Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del privato prevede che :

- il Soggetto Attuatore possa richiedere di scomputare, totalmente o parzialmente dal contributo monetario dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione, esclusivamente le opere da realizzarsi su aree comunali o su aree private da cedere al Comune. Le opere così realizzate entreranno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, diventano beni vincolati alla

funzione pubblica e non vendibili;

- è facoltà, non obbligo e valutazione discrezionale del Comune l'accettazione dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Lo scomputo, infatti, costituisce modalità eccezionale e non automatica di assolvimento del contributo dovuto, ammesso esclusivamente nei casi in cui la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore risulti coerente con l'interesse pubblico, con la pianificazione vigente e con le priorità dell'Amministrazione comunale;

- lo scomputo non configura un diritto, ma è subordinato a valutazione discrezionale, motivata e preventiva da parte del Comune, che può in ogni caso privilegiare la monetizzazione degli oneri;

- con riferimento alla monetizzazione degli standard urbanistici, il Regolamento prevede che, in attuazione alla previsione contenuta nell'art. 9 bis delle Norme Generali del PUC vigente, in alternativa alla monetizzazione degli standard dovuti e non realizzabili, l'operatore privato possa proporre la riqualificazione di spazi pubblici esistenti, a servizio del Municipio di riferimento o di quelli immediatamente confinanti con l'area oggetto del titolo edilizio. Tale proposta è subordinata alla verifica dell'interesse pubblico per la realizzazione degli interventi. Le opere di riqualificazione dovranno essere valutate contestualmente all'intervento privato e saranno soggette al rilascio del titolo edilizio, in analogia a quanto previsto per le altre opere di urbanizzazione;

- in generale non sono considerate ammissibili allo scomputo le opere di urbanizzazione primaria che costituiscono condizione per l'agibilità degli interventi privati, ai sensi della normativa vigente in materia;

- le opere di urbanizzazione ammissibili allo scomputo devono in ogni caso possedere le seguenti caratteristiche:

- l'opera deve rispondere a un interesse pubblico chiaro, documentato e prevalente, non esclusivamente coincidente all'interesse privato dell'intervento edilizio. Deve produrre benefici fruitivi per una platea ampia e indifferenziata di utenti, non limitata agli utilizzatori dell'intervento privato;
- l'opera deve essere esplicitamente coerente con il Piano Urbanistico Comunale, con i Progetti Urbanistici Operativi o altri strumenti attuativi vigenti, sia sulle aree interessate sia nelle aree limitrofe o riconducibili al medesimo bacino d'utenza; nonché, ad atti di indirizzo, schede d'ambito, programmi e strategie comunali. Non sono ammesse opere estranee, accessorie o solo genericamente compatibili con la pianificazione;
- l'opera deve colmare carenze infrastrutturali esistenti o risolvere criticità riconosciute, quali, a titolo esemplificativo, quelle riferite alla accessibilità, sicurezza, microclima, tenuta sociale dell'ambiente urbano circostante;

- lo scomputo è ammesso solo se viene dimostrato che la corresponsione degli oneri di urbanizzazione non consentirebbe di ottenere la medesima opera in tempi utili, oppure l'opera ha caratteristiche tali da richiedere una realizzazione contestuale all'intervento. In tutti gli altri casi, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è da preferire;

- tra le tipologie di intervento ritenute prioritarie ai fini dell'eventuale ammissione a scomputo, vi sono:

- depavimentazione e incremento della permeabilità urbana;

- riqualificazione di spazi pubblici esistenti;
- percorsi pedonali e ciclabili continui e sicuri.
- interventi che costituiscano parti di infrastrutture verdi e blu ovvero reti strategiche di aree naturali e semi-naturali progettate per fornire servizi ecosistemici, migliorare la resilienza climatica urbana e la salute pubblica (Agenda 2030 ONU);

- sono escluse dagli scomputi opere a servizio esclusivo dell'intervento edilizio o di mitigazione e compensazione dello stesso. In particolare, le opere infrastrutturali necessarie a compensare gli incrementi di traffico direttamente generati dalle funzioni private non costituiscono opere di urbanizzazione ammissibili allo scomputo, ma misure di mitigazione degli impatti dell'intervento;

Rilevato, infine, che il predetto Regolamento, una volta approvato, verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente, "Atti Generali", "Normativa e disposizioni di settore", in modo da consentire a tutti i privati interessati alla realizzazione di un intervento edilizio che richiede opere di urbanizzazione, di conoscere preventivamente il procedimento adottato dal Comune in merito e le condizioni di ammissione allo scomputo dal contributo di costruzione delle relative opere, con conseguente semplificazione e riduzione dei tempi del procedimento di approvazione dei progetti convenzionati.

Ritenuto pertanto opportuno, alla luce di quanto sopra esposto, approvare il Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte di soggetti privati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento al fine di:

- garantire maggiore chiarezza procedurale;
- assicurare la qualità delle opere realizzate;
- tutelare l'interesse pubblico nella gestione delle trasformazioni urbane.

Ritenuto inoltre che l'adozione del regolamento consenta una gestione più efficace e trasparente dei procedimenti urbanistico-edilizi convenzionati.

Dato atto, inoltre, che:

- l'approvazione del Regolamento in questione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale a norma dell'art. 42, comma 2 lett. b) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

L'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Arch. Nora Alba Bruzzone, Direttore della Pianificazione Urbanistica, responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto

necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.

Considerato che il presente provvedimento allo stato attuale non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente per cui non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. 267/2000 e s.m.i..

La Giunta

PROPONE

al Consiglio Comunale

1. di approvare, per i motivi espressi in premessa, il Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte di soggetti privati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare mandato alla Direzione Pianificazione Urbanistica di curare gli adempimenti di rispettiva competenza, compresa la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune alla pagina Amministrazione Trasparente, "Atti Generali", "Normativa e disposizioni di settore".



COMUNE DI GENOVA

118 Direzione Pianificazione Urbanistica	PDL 228 DEL 15/06/2026
---	-------------------------------

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

1. Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte di soggetti privati

Arch. Nora Alba Bruzzone

REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

PREMESSA.....	2
SCOPO E AMBITO DI APPLICAZIONE	2
DEFINIZIONI.....	2
ART. 1 – PRINCIPALI DEFINIZIONI.....	2
ART. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	3
ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	4
ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI	4
ART. 5 – OPERE ALTERNATIVE ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI	4
ART. 6 – SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO	5
DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA	5
ART. 7 - CONCORSO NELLA URBANIZZAZIONE DELLE AREE E DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI	5
ART. 8 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	6
ART. 9 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPORTO AMMESSO A SCOMPUTO	7
ART. 10 - CONVENZIONE URBANISTICA	9
ART. 11 - GARANZIE.....	10
ART. 12 - RESPONSABILI COMUNALI	12
ART. 13 - OBBLIGHI IN CAPO AL SOGGETTO ATTUATORE IN QUALITA' DI STAZIONE APPALTANTE	13
ATTUAZIONE DEL PROGETTO	14
ART.14 - PROGETTO ESECUTIVO	14
ART. 16 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE.....	15
COLLAUDO E PRESA IN CARICO	16
ART. 17 – COLLAUDO E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE	16
ART. 18 – PRESA IN CARICO	17
ART. 19 – ATTI DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO USO PUBBLICO.....	17
ART. 20 - RINVIO A NORME	18

PREMESSA

Il presente documento indica le condizioni e le modalità per l'esecuzione da parte di un soggetto privato (Soggetto Attuatore) di opere di urbanizzazione, anche a scomputo totale o parziale della quota afferente agli oneri di urbanizzazione del contributo di costruzione dovuto.

Il Soggetto Attuatore può richiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previa la sottoscrizione di una convenzione urbanistica che disciplini tempi, modalità, valore economico e garanzie dell'intervento, sulla base delle norme del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (Testo Unico Edilizia), del D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023 (Codice dei Contratti pubblici) e della L.R. Liguria n. 36 del 04/08/1997 (Legge Urbanistica Regionale).

SCOPO E AMBITO DI APPLICAZIONE

I soggetti privati che eseguono interventi edilizi contribuiscono alla realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali pubbliche, definite opere di urbanizzazione.

Il presente Regolamento disciplina le condizioni e le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria collegate a interventi edilizi e/o di trasformazione urbanistica, da parte di soggetti privati con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate.

Il Regolamento si applica, in particolare, alle opere:

- all'interno dei comparti soggetti a Piani Urbanistici Operativi (PUO) di cui alla Legge Urbanistica Regionale;
- oggetto di Permessi di Costruire (PdC) convenzionati.

Il documento delinea, inoltre, gli indirizzi per la redazione delle convenzioni urbanistiche e per l'attività di verifica dei progetti e di monitoraggio della fase esecutiva, ivi compresa la contestazione di inadempienze, l'escussione delle fidejussioni e l'esecuzione degli interventi da completare a carico del Comune.

DEFINIZIONI

ART. 1 – PRINCIPALI DEFINIZIONI

1.1. Soggetto Attuatore: il soggetto privato che si impegna a dare esecuzione, alle condizioni convenute con l'Amministrazione Comunale, al contenuto del Progetto Urbanistico Operativo o del Permesso di Costruire (Titolo abilitativo).

1.2. 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 prevista dalla vigente normativa.

1.3. Scomputo degli oneri di urbanizzazione: la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, con relativa cessione delle aree, senza il versamento della somma dovuta a titolo di contributo di urbanizzazione.

1.4. Monetizzazione: il versamento all'Amministrazione Comunale di una somma di denaro in alternativa all'acquisizione delle aree destinate a standard, ove le stesse aree non siano reperibili o lo siano solo parzialmente all'interno del piano attuativo; ovvero per gli interventi non attuativi di piani (interventi diretti), per i quali sia prescritta la realizzazione di standard.

1.5. Convenzione urbanistica: l'accordo contenente le pattuizioni convenute tra Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.6. Atto unilaterale d'obbligo: l'atto contenente gli impegni assunti unilateralmente dal Soggetto Attuatore nelle ipotesi previste dalla vigente normativa.

1.7. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: insieme di infrastrutture e servizi necessari a rendere un territorio utilizzabile e abitabile secondo gli strumenti urbanistici vigenti. Esse sono principalmente disciplinate dal combinato disposto della L. n. 847 del 29/09/1964 e dalla L.R. Liguria n. 25 del 07/04/1995 e sono suddivise in opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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. Tali opere sono necessarie: la loro esistenza o programmazione o l'impegno alla loro realizzazione costituiscono presupposto indispensabile affinché possa essere rilasciato il titolo abilitativo edilizio.

Ai fini del presente documento si considerano esclusivamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali (incluse le piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni);
- spazi per sosta e parcheggio direttamente collegati alla viabilità (lungo strada);
- fognature, rete idrica (inclusa rete antincendio) e altre infrastrutture di base essenziali per rendere un'area edificabile e fruibile dagli abitanti;
- pubblica illuminazione (inclusi i punti luce);
- spazi di verde attrezzato;
- opere di mitigazione idraulica e, in genere, ambientali (ad es. barriere arboree etc.);
- opere per il riassetto idraulico ed idrogeologico e per la messa in sicurezza delle aree urbanizzate.

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 quelle che non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle che riguardano servizi di interesse generale e sono strumentali al miglioramento della qualità della vita individuale e collettiva.

Tali opere mirano ad assicurare migliore vivibilità ad un ambito territoriale più vasto di quello oggetto dell'intervento da realizzare e sono a servizio dell'intera comunità.

Ai fini del presente documento si considerano esclusivamente le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- spazi di aggregazione sociale;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- spazi circoscritti per il parcheggio ad accesso libero o gestiti in base a convenzione con il Comune;
- alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Le Norme Generali del Piano Urbanistico Comunale stabiliscono, fermo restando la dotazione di urbanizzazione primaria necessaria per la piena funzionalità degli insediamenti, la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità individuate nelle Norme stesse (salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti).

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI

Le opere di urbanizzazione funzionali di cui al Testo Unico Edilizia sono le opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento edilizio specifico e che non aumentano il carico urbanistico generale. La loro realizzazione è a carico del detentore del Titolo abilitativo e garantiscono accessibilità e utilizzabilità immediata degli edifici, fungendo da presupposto per l'agibilità (non sono funzionali le opere extra ambito).

ART. 5 – OPERE ALTERNATIVE ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Le Norme Generali del PUC vigente, all'articolo 9 bis, prevedono che, in alternativa alla monetizzazione degli standard urbanistici, l'operatore privato possa proporre la riqualificazione di spazi pubblici esistenti, a servizio del Municipio di riferimento o di

quelli immediatamente confinanti con l'area oggetto del titolo edilizio. Tale proposta è subordinata alla verifica dell'interesse pubblico per la realizzazione degli interventi. Le opere di riqualificazione dovranno essere valutate contestualmente all'intervento privato e saranno soggette al rilascio del titolo edilizio, in analogia a quanto previsto per le altre opere di urbanizzazione.

ART. 6 – SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

L'articolo 12 delle Norme Generali del PUC (Destinazioni d'uso) indica la differenza tra "servizi pubblici" e "servizi di uso pubblico".

I "servizi pubblici" sono spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico, edilizia residenziale pubblica (ERP), residenza di tipo specialistico per l'inclusione sociale, altre strutture pubbliche di interesse generale e le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore, nonché i servizi di uso pubblico, come definiti al successivo punto, disciplinati con vincolo di destinazione d'uso permanente.

I "servizi di uso pubblico" sono spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, realizzati da parte di enti e associazioni ovvero da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno vent'anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA

ART. 7 - CONCORSO NELLA URBANIZZAZIONE DELLE AREE E DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI

7.1. Il Soggetto Attuatore contribuisce alle dotazioni territoriali mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione (ai sensi dell'art. 16 comma 2 del Testo Unico Edilizia e dell'art. 12 della L.R. Liguria n. 25 del 07/04/1995) oppure versando somme di denaro al Comune.

7.2. Il Soggetto Attuatore può richiedere di scomputare, totalmente o parzialmente dal contributo monetario dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione, esclusivamente le opere da realizzarsi su aree comunali o su aree private da cedersi al Comune. Le opere così realizzate entreranno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune (diventano beni vincolati alla funzione pubblica e non vendibili).

7.3. È facoltà, non obbligo, e valutazione discrezionale del Comune l'accettazione dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Lo scomputo, infatti, costituisce modalità eccezionale e non automatica di assolvimento del contributo dovuto, ammesso esclusivamente nei casi in cui la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore risulti coerente con l'interesse pubblico, con la pianificazione vigente e con le priorità dell'Amministrazione comunale.

Lo scomputo non configura un diritto, ma è subordinato a valutazione discrezionale, motivata e preventiva da parte del Comune, che può in ogni caso privilegiare la monetizzazione degli oneri.

7.4. Il Soggetto Attuatore che intende realizzare opere di urbanizzazione, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, deve richiedere al Comune, prima della presentazione della domanda di PdC, una valutazione preliminare. A tal fine, dovrà presentare apposita istanza, corredata da relazione tecnico-illustrativa contenente:

- inquadramento territoriale dell'area d'intervento;
- analisi dello stato di fatto dell'area d'intervento o dell'opera;
- elaborati grafici e descrittivi che evidenzino anche gli standard qualitativi del progetto quali ad esempio accessibilità e fruibilità degli spazi, continuità ecologica e funzionale, miglioramento delle condizioni microclimatiche e incremento della sicurezza urbana;
- stima sommaria dei costi mediante l'adozione di prezzi parametrici;
- quadro economico di massima;
- cronoprogramma dei tempi previsti per l'attuazione;
- dimostrazione sul maggiore beneficio pubblico nella realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, anche in termini temporali, di efficacia urbana e impatto ambientale.

7.5. La fattibilità tecnica e gli standard qualitativi del progetto vengono esaminati, tenuto conto del piano dei servizi del PUC e sentiti gli Assessori di riferimento e gli uffici competenti. Gli esiti della valutazione saranno riscontrati entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

ART. 8 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1. Il titolo abilitativo edilizio per le opere private deve essere comprensivo del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) delle opere di urbanizzazione, come definito all'articolo 41 del Codice dei Contratti e dovrà contenere tutti gli elaborati pertinenti indicati all'allegato I.7.

8.2. Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dovrà garantire il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi ovvero i requisiti ambientali, volti a favorire soluzioni sostenibili lungo il ciclo di vita delle opere, obbligatori ai sensi Codice dei Contratti Pubblici per quanto di pertinenza.

8.3. Qualora siano previste opere a verde, il progetto deve essere corredato da un Piano di manutenzione del verde, da sottoporre alla valutazione degli uffici, contenente indicazioni relativamente alla tipologia di manutenzione, frequenze minime degli interventi manutentivi necessari, standard qualitativi e stima dei costi annui.

Le opere a verde devono altresì essere progettate secondo i seguenti criteri:

- incremento della permeabilità dei suoli e riduzione delle superfici impermeabili;
- contributo alla mitigazione climatica urbana (ombreggiamento, riduzione temperature, evapotraspirazione);
- incremento della copertura arborea e della biodiversità;

- gestione e laminazione delle acque meteoriche in sito.

Debbono, inoltre, rispettare criteri di bassa manutenzione, garantendo le seguenti prestazioni minime:

- semplicità e robustezza, evitando soluzioni complesse ad alta manutenzione o materiali facilmente danneggiabili;
- coerenza con il contesto urbano, rispondendo alle esigenze di visibilità sicurezza e controllo sociale.
- piena accessibilità, non solo in termini di superamento delle barriere architettoniche;
- presenza di accessi, percorsi e illuminazione;
- compatibilità con uso pubblico continuativo.

8.4. Qualora le opere di urbanizzazione siano correlate ad un PUO, gli elaborati di progetto devono essere redatti secondo le indicazioni previste all'art. 50 della Legge Urbanistica Regionale.

8.5. Il progetto delle opere di urbanizzazione, unitamente al progetto delle opere private, sarà oggetto di istruttoria e sarà sottoposto ai pareri degli uffici comunali e degli enti e dei soggetti a vario titolo competenti.

8.6. Le opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri verranno inserite dal Comune nella programmazione dei lavori pubblici.

8.7. Il rilascio del Titolo abilitativo relativo al progetto delle opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula della convenzione e alla prestazione delle garanzie fidejussorie.

ART. 9 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPORTO AMMESSO A SCOMPUTO

9.1. In generale non sono ammissibili allo scomputo le opere di urbanizzazione primaria che costituiscono condizione per l'agibilità degli interventi privati ai sensi della normativa vigente in materia.

9.2. Le opere di urbanizzazione ammissibili allo scomputo devono in ogni caso possedere le seguenti caratteristiche:

- L'opera deve rispondere a un interesse pubblico chiaro, documentato e prevalente, non esclusivamente coincidente all'interesse privato dell'intervento edilizio. Deve produrre benefici fruitivi per una platea ampia e indifferenziata di utenti, non limitata agli utilizzatori dell'intervento privato.
- L'opera deve essere esplicitamente coerente con il Piano Urbanistico Comunale, con i Progetti Urbanistici Operativi o altri strumenti attuativi vigenti, sia sulle aree interessate sia nelle aree limitrofe o riconducibili al medesimo bacino d'utenza; nonché, ad atti di indirizzo, schede d'ambito, programmi e strategie comunali. Non sono ammesse opere estranee, accessorie o solo genericamente compatibili con la pianificazione.

- L'opera deve colmare carenze infrastrutturali esistenti o risolvere criticità riconosciute, quali, a titolo esemplificativo, quelle riferite alla accessibilità, sicurezza, microclima, tenuta sociale dell'ambiente urbano circostante.

9.3. Lo scomputo è ammesso solo se dimostrato che la corresponsione degli oneri di urbanizzazione non consentirebbe di ottenere la medesima opera in tempi utili, oppure l'opera ha caratteristiche tali da richiedere una realizzazione contestuale all'intervento. In tutti gli altri casi, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è da preferire.

9.4. Tra le tipologie di intervento ritenute prioritarie ai fini dell'eventuale ammissione a scomputo, vi sono:

- depavimentazione e incremento della permeabilità urbana;
- riqualificazione di spazi pubblici esistenti;
- percorsi pedonali e ciclabili continui e sicuri.
- interventi che costituiscano parti di infrastrutture verdi e blu ovvero reti strategiche di aree naturali e semi-naturali progettate per fornire servizi ecosistemici, migliorare la resilienza climatica urbana e la salute pubblica (Agenda 2030 ONU);

9.5. Sono escluse opere a servizio esclusivo dell'intervento edilizio o di mitigazione e compensazione dello stesso. In particolare, le opere infrastrutturali necessarie a compensare gli incrementi di traffico direttamente generati dalle funzioni private non costituiscono opere di urbanizzazione ammissibili allo scomputo, ma misure di mitigazione degli impatti dell'intervento.

A titolo esemplificativo rientrano tipicamente tra le opere non ammissibili allo scomputo:

- adeguamenti di intersezioni e rotatorie, allargamenti stradali, corsie di accumulo e nuove immissioni carrabili se resi necessari dall'aumento dei flussi veicolari;
- modifiche alla regolazione semaforica o alla segnaletica funzionali esclusivamente al nuovo insediamento;
- opere di messa in sicurezza della viabilità locale richieste dagli enti competenti a seguito delle nuove funzioni;
- spazi verdi residuali o interclusi;
- interventi che determinino un incremento netto delle superfici impermeabili rispetto allo stato di fatto, salvo comprovate esigenze di interesse pubblico prevalente.

9.6. Fermo restando quanto specificato al successivo articolo 16, le opere di urbanizzazione a scomputo devono essere realizzate contestualmente o anticipatamente rispetto all'intervento privato. Opere differite o scollegate temporalmente non sono ammissibili allo scomputo.

Non sono ammissibili agibilità anche parziali delle opere private se le urbanizzazioni ammesse a scomputo non risultano collaudate.

9.7. L'importo delle opere di urbanizzazione viene desunto dal computo metrico estimativo a corredo del progetto di fattibilità tecnico-economica allegato alla richiesta di Titolo abilitativo sulla base del Prezzario Regionale Vigente al momento della

presentazione dell'istanza. Dovrà essere separato per singola opera e avere una diretta corrispondenza con gli elaborati grafici, per poter permettere una puntuale definizione delle lavorazioni da effettuare e della loro quantificazione economica.

Nel caso in cui dovessero essere adottati prezzi e voci diversi da quelli riportati nel prezzario, i nuovi prezzi dovranno essere giustificati con specifiche analisi prezzi secondo i criteri indicati dal prezzario stesso per tali casi o supportati da un'indagine di mercato atta a motivare la stima del costo.

Inoltre, il Codice dei Contratti stabilisce il meccanismo di revisione dei prezzi durante l'esecuzione dei lavori (art. 60 e allegato II.2 bis).

9.8. La norma di legge regionale di riferimento per le prestazioni a scomputo (art.12 della L.R. Liguria n. 25 del 07/04/1995) distingue, ai fini del riconoscimento dei valori a scomputo, tra quota di interesse esclusivo e quota di interesse generale: in particolare le opere sono scomputabili fino alla concorrenza dell'importo degli oneri riferito alla quota di interesse esclusivo dell'intervento, la cui percentuale, differente a seconda delle funzioni e tipologie degli interventi, è deducibile dalla tabella degli oneri allegata alla medesima Legge Regionale; per procedere allo scomputo dell'ulteriore quota di oneri il Comune deve riconoscere e dichiarare le opere di interesse generale.

Il requisito di "interesse generale" va accertato e dichiarato nella convenzione, se e in quanto sussistente, per le opere di urbanizzazione primaria; mentre, per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, l'interesse generale è intrinseco in ragione della tipologia e della funzione delle opere qualificate come tali.

9.9. Non sono riconoscibili a scomputo le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole. Possono essere ammessi a scomputo esclusivamente gli oneri della sicurezza riferiti alle opere di urbanizzazione e ad esse riconducibili.

9.10. L'importo ammesso a scomputo così stimato verrà scontato del più elevato tra il ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa, ed il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere analoghe/assimilabili nell'anno precedente la richiesta.

9.11. A seguito della presentazione del collaudo verranno aggiornati i costi per accertare l'esatto importo degli scomputi e gli eventuali conguagli a credito del Comune.

ART. 10 - CONVENZIONE URBANISTICA

10.1. Nel caso di Titolo abilitativo convenzionato e in attuazione di PUO l'impegno ad eseguire per conto del Comune le opere di urbanizzazione, deve essere assunto mediante stipula di una convenzione urbanistica (i cui contenuti minimi sono indicati all'art. 49 della Legge Urbanistica Regionale), da redigersi a cura del Soggetto Attuatore in conformità allo schema – tipo fornito dal Comune e da sottoporre al controllo dell'ufficio competente in materia urbanistica, sentiti tutti gli uffici che ne risultano coinvolti per gli aspetti di rispettiva competenza.

10.2. In aggiunta ai contenuti minimi di cui sopra, ed in base alle specifiche caratteristiche dell'intervento, la convenzione urbanistica può altresì prevedere modalità, tempi di attuazione, penali e garanzie fidejussorie adeguati a garantire lo sviluppo coordinato ed equilibrato tra interventi privati e spazi pubblici.

10.3. La bozza di convenzione deve essere preventivamente approvata con deliberazione di Giunta Comunale.

In caso di domanda di Titolo abilitativo dovrà essere sottoscritta prima del rilascio.

In caso di presentazione di PUO dovrà essere sottoscritta entro il termine massimo di 90 giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione.

10.4. La convenzione dovrà essere stipulata attraverso atto notarile, registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del Soggetto Attuatore.

10.5. La convenzione stabilisce i casi di inadempienza ritenuti rilevanti ai fini dell'attivazione dei meccanismi di diffida e sanzione previsti.

10.6. Alcuni adempimenti possono dar luogo alla richiesta di sospensione dei lavori, ovvero alla risoluzione della convenzione.

10.7. La convenzione dovrà prevedere l'applicazione di penali per il ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione, proporzionali all'importo dell'opera.

ART. 11 - GARANZIE

11.1. A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, il rilascio del Titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita fidejussione 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) a "prima richiesta".

11.2. Dovrà essere garantito l'importo corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione (comprese quelle previste in servitù di uso pubblico) in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del Computo Metrico Estimativo dell'intervento maggiorato del 20%.

11.3. L'ammontare della fidejussione prestata andrà integrato, se necessario, a seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime. Dal momento del rilascio del permesso di costruire, le fidejussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

11.4. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prestata, con specifica clausola, per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi i

danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e la conservazione delle opere da parte dei soggetti attuatori sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

11.5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro massimo 30, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

11.6. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il Soggetto Attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

11.7. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

11.8. La fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, previo nulla-osta del Comune. La fidejussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere in base allo stato di avanzamento dei lavori. La residua fidejussione, pari al 20% dell'importo, sarà svincolata a seguito dell'approvazione del collaudo o certificato di regolare esecuzione. L'approvazione sarà possibile esclusivamente a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune oppure delle iscrizioni di eventuali servitù di uso pubblico.

11.9. In caso di cessione delle opere e aree, prima della presa in carico da parte del Comune, il Soggetto Attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

11.10. Nel caso in cui siano individuati distinti lotti attuativi di intervento, con relative dotazioni territoriali, funzionalmente autonome, da realizzare o riqualificare, le garanzie sono prestate in relazione agli obblighi correlati all'attuazione di ciascun lotto di intervento, secondo le pattuizioni inserite in convenzione.

11.11. Qualora l'adempimento di esecuzione delle opere di urbanizzazione non sia assolto nei modi previsti dalla convenzione, il Comune può diffidare l'operatore e, se la diffida rimanesse senza esito, provvedere ad escutere la fidejussione.

11.12. In caso di inadempienza alle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la convenzione, il Comune intima per iscritto di adempiere entro un termine non inferiore a giorni 30.

11.13. In caso di gravi violazioni da parte del Soggetto Attuatore il Comune risolve il contratto ai sensi di apposita clausola risolutiva espressa indicata nella convenzione.

11.14. Il Comune provvede all'escussione della fidejussione nel caso di:

- inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito ad adempiere;
- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate.

La fidejussione viene escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere e adempimenti necessari per ottenere le urbanizzazioni previste complete e collaudate.

11.15. Il Comune può realizzare le opere mancanti, non collaudabili o non realizzate, anche su aree del Soggetto Attuatore non ancora cedute al Comune o asservite all'uso pubblico. La convenzione urbanistica deve riportare l'assenso del Soggetto Attuatore ad eseguire i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 12 - RESPONSABILI COMUNALI

12.1. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica, 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 Direzione competente in materia Urbanistica mediante il proprio Ufficio preposto alle funzioni di Alta Sorveglianza.

12.2. L'Ufficio di cui sopra, svolge i seguenti principali compiti:

- Formulare una valutazione tecnico-economica sulla proposta avanzata dal Soggetto Attuatore in merito alla realizzazione di opere pubbliche. Qualora ritenuta accettabile la proposta verrà approvata entro 30 giorni con apposita Determinazione. L'approvazione esprimerà una prima valutazione sugli importi ammissibili a scomputo dagli oneri di urbanizzazione.
- Formulare una valutazione tecnico-economica nell'ambito della Conferenza di Servizi.
- Acquisire il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, richiedere la valutazione dei settori ed uffici comunali a vario titolo competenti sulle opere pubbliche, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi.
- Accertare l'avvenuta validazione del progetto esecutivo.
- Predisporre l'istruttoria per l'approvazione, con apposita Determinazione, del progetto esecutivo.
- Essere il referente per gli aspetti complessivi attuativi, valutare le segnalazioni sulle criticità durante i lavori e proporre le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti.
- Gestire i rapporti con il Soggetto Attuatore ed in particolare con i professionisti incaricati dal Soggetto Attuatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero, sia in sede di progettazione che di realizzazione delle opere, al fine di

corrispondere alle esigenze di gestibilità e funzionalità delle future opere di urbanizzazione, e di assicurare la loro conformità alle esigenze del Comune, comprese quelle espresse in documenti tecnici prescrittivi relativi alle opere comunali, di valenza generale o specifica.

- Predisporre l'istruttoria per la presa d'atto, con apposita Determinazione del conferimento di incarico al collaudatore, individuato dal Soggetto Attuatore.
- Predisporre l'istruttoria per l'approvazione, con apposita Determinazione del certificato di collaudo o Certificato di Regolare Esecuzione (CRE).
- Rilasciare il nulla osta allo svincolo progressivo delle fidejussioni.
- Svolgere attività di controllo in corso d'opera (ispezioni, verifiche intermedie), al fine di rilevare le criticità, il rispetto dei tempi di esecuzione definiti nei cronoprogrammi. A tal fine i tecnici dell'Ufficio Alta Sorveglianza devono essere abilitati, con le dovute ottemperanze a ogni normativa in merito, all'ingresso nei cantieri di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché a ottenere dalla relativa Direzione dei Lavori ogni dato ed informazione utili o rilevanti ai fini dell'attività di controllo in argomento.
- Impartire prescrizioni o sospendere i lavori in caso di difformità rispetto ai progetti approvati dandone comunicazione al RUP.
- Coordinarsi con i competenti uffici comunali per l'acquisizione, la consegna delle aree e per i necessari frazionamenti catastali a cura e spese del Soggetto Attuatore.

12.3. Le funzioni e le competenze inerenti all'acquisizione patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente Regolamento sono proprie della Direzione competente in materia di Patrimonio.

ART. 13 - OBBLIGHI IN CAPO AL SOGGETTO ATTUATORE IN QUALITA' DI STAZIONE APPALTANTE

13.1. Il Soggetto Attuatore assume qualifica di Stazione Appaltante pertanto è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione. Assume inoltre gli oneri relativi all'affidamento dei lavori e degli oneri della sicurezza, della direzione, del coordinamento della sicurezza e del collaudo e quant'altro nel rispetto della normativa vigente.

In ogni caso, l'allegato I.12 del Codice dei Contratti prevede anche la possibilità che il Soggetto Attuatore predisponga esclusivamente il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica. Di conseguenza il Comune si obbliga all'affidamento e all'esecuzione dei lavori con propria procedura di gara e quindi non è riconoscibile lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

13.2. Il Soggetto Attuatore individua un Responsabile Unico di Progetto (RUP) per i lavori oggetto d'appalto il cui nominativo e recapiti dovranno essere comunicati al Comune.

13.3. Il RUP della stazione appaltante è tenuto a:

- Costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione.

- Comunicare al Comune il nominativo dell'aggiudicatario nonché tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori.
- Attestare la conclusione effettiva dei lavori con verbale sottoscritto in contraddittorio con l'Ufficio preposto alle funzioni di Alta Sorveglianza.
- Trasmettere al Comune tutta la documentazione relativa alle opere realizzate e propedeutica alla redazione del certificato di collaudo, quali elaborati "*as built*", certificazioni, dichiarazioni di conformità e corretta posa, etc.

Inoltre, qualora le opere di urbanizzazione siano soggette al Codice dei Contratti il RUP, oltre a quanto previsto per legge è tenuto a:

- Presentare al Comune dichiarazione sul rispetto della vigente normativa riguardo a tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario).
- Trasmettere al Comune i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

ATTUAZIONE DEL PROGETTO

ART.14 - PROGETTO ESECUTIVO

14.1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla predisposizione del progetto esecutivo da parte del Soggetto Attuatore come definito all'articolo 41 del Codice dei Contratti e contenente tutti gli elaborati pertinenti indicati all'allegato I.7 e, qualora l'importo delle opere risultasse differente rispetto a quello individuato nel PFTE, dovrà aggiornare la fidejussione a garanzia.

14.2. Il progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere predisposto conformemente alle disposizione del Codice dei Contratti, dovrà essere consegnato al Comune entro tre mesi dal rilascio del provvedimento abilitativo alla realizzazione dell'intervento o nei tempi stabiliti dalla convenzione urbanistica e in ogni caso un mese prima dell'avvio dei lavori.

14.3. La progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti Uffici del Comune e dagli Enti od Aziende erogatori di servizi.

14.4. Il Comune approva il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, entro 30 giorni dalla data di presentazione, sentiti i propri competenti uffici.

ART.15 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI E APPLICAZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI

15.1. Tutte le opere di urbanizzazione, fatte salve quelle indicate al punto successivo, devono essere affidate e realizzate secondo quanto disciplinato dal Codice dei Contratti. Sono escluse dall'applicazione del Codice dei Contratti, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del Testo Unico Edilizia, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento privato ed inferiori alla Soglia Comunitaria.

Analogamente, sono altresì escluse dall'applicazione del Codice dei Contratti le opere da realizzarsi su area privata, per le quali non se ne prevede la cessione al Comune e conseguentemente non ne è ammesso lo scomputo dagli oneri dovuti.

L'affidamento dei lavori deve avvenire mediante le procedure ed i criteri stabiliti dal Codice dei Contratti.

15.2. Qualora il Soggetto Attuatore intenda avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 76, comma 2 lett. b) del D.lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici) che consente la procedura negoziata senza pubblicazione di un bando, dovrà essere dimostrato che le opere di urbanizzazione sono tecnicamente inscindibili dall'intervento privato e che possono essere eseguite unicamente da un determinato operatore (ad esempio se la concorrenza è assente per motivi tecnici) nell'ambito di apposita istruttoria tecnica da svolgersi all'interno dell'iter di approvazione dei relativi progetti.

ART. 16 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

16.1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel Titolo abilitativo. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione delle opere per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del Soggetto Attuatore debitamente documentata.

16.2. Il termine entro cui le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate è quello indicato nell'apposita convenzione e dettagliato, per ogni singola opera, nel cronoprogramma allegato alla stessa.

16.3. Nel caso di PUO o di interventi urbanistici complessi la convenzione urbanistica può individuare autonomi blocchi attuativi di intervento (costituiti da edifici e dotazioni pubbliche, con caratteristiche di autonomia funzionale) per i quali la tempistica, la disciplina e la sequenza attuativa, i relativi obblighi, le agibilità e le corrispondenti idonee garanzie fidejussorie, sono definiti separatamente.

16.4. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono essere conclusi prima della segnalazione certificata di agibilità (SCA ai sensi della L.R. Liguria n.16 del 06/06/2008 e del Regolamento Edilizio vigente) delle opere private. Qualora quest'ultima sia parziale e riferita a singoli edifici o porzioni funzionalmente autonome l'art. 24 del Testo Unico Edilizia impone che siano terminate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria dell'intero complesso, oltre alle parti strutturali connesse e agli impianti comuni.

16.5. L'avanzamento delle opere di urbanizzazione deve essere collegato allo sviluppo dell'intervento edilizio principale, fatti salvi eventuali termini temporali espressi nella convenzione o nel Titolo abilitativo anche relativamente alle condizioni necessarie per poter dichiarare agibili le opere private.

16.6. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il RUP e l'Ufficio preposto alle funzioni di Alta

Sorveglianza con riguardo anche agli aspetti della futura presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune.

16.7. Tutte le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo o a certificato di regolare esecuzione in analogia a quanto disposto dall'articolo 116 del Codice dei Contratti.

16.8. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione complessiva 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 all'Ufficio preposto alle funzioni di Alta Sorveglianza, per le necessarie verifiche e per la comunicazione agli altri Uffici competenti in materia.

COLLAUDO E PRESA IN CARICO

ART. 17 – COLLAUDO E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

17.1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo e alla tipologia delle opere) in analogia a quanto previsto dal Codice dei Contratti.

Ai sensi dell'allegato I.12 al Codice dei Contratti, alla fase esecutiva relativa alle opere di urbanizzazione previste da convenzione urbanistica si applicano esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo (art. 116 del Codice dei Contratti).

La nomina del collaudatore e le relative spese sono in capo al Soggetto Attuatore in qualità di stazione appaltante.

17.2. Il Comune valuta il *curriculum* del soggetto prescelto e la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi.

17.3. Il Comune assume un provvedimento di presa d'atto del conferimento di incarico.

17.4. Le disposizioni relative al collaudo si applicano per quanto compatibili anche nel caso in cui l'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione avvenga tramite certificato di regolare esecuzione (CRE), redatto dal direttore dei lavori.

17.5. Le attività di collaudo si devono concludere entro 6 mesi dalla data di fine lavori. Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo trasmettendolo all'Ufficio preposto alle funzioni di Alta Sorveglianza.

17.6. Con esplicito impegno in sede di convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

17.7. Il certificato di collaudo o il CRE dà conto della regolare esecuzione delle opere, della contabilità definitiva, anche ai fini dell'esatta determinazione dell'importo ammesso a scomputo e dell'eventuale compensazione a credito del Comune.

ART. 18 – PRESA IN CARICO

18.1. Successivamente all'emissione del certificato di collaudo o del CRE il Soggetto Attuatore consegna al Comune le opere realizzate. Qualora sia necessaria l'apertura al pubblico delle opere è consentita la consegna anticipata, nelle more della redazione del certificato di collaudo o CRE e previa redazione del verbale in contraddittorio di cui al punto 16.6.

18.2. La manutenzione delle opere è in capo al Soggetto Attuatore sino alla consegna al Comune, salvo diversa pattuizione specificata nella convenzione urbanistica. Prima di tale consegna il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo.

18.3. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 116, comma 2, del Codice dei Contratti circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.

18.4. I soggetti attuatori sono tenuti, a volturare a favore del Comune le garanzie per gli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

18.5. Il Soggetto Attuatore dovrà effettuare la manutenzione delle opere di carattere vegetazionale per un periodo non inferiore a 10 anni sulle aree comunali o cedute al Comune.

18.6. In caso di aree verdi asservite all'uso pubblico l'obbligo di effettuare la manutenzione sarà permanentemente in carico al Soggetto Attuatore.

18.7. Sia in caso di aree comunali o cedute al Comune che in caso di aree asservite all'uso pubblico, il Soggetto Attuatore dovrà fornire una fidejussione a garanzia della manutenzione ordinaria e straordinaria per una durata non inferiore a 10 anni.

La garanzia fidejussoria costituisce un obbligo per il Soggetto Attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato, in particolare, del corretto attecchimento del materiale vegetale di nuova realizzazione fino al raggiungimento della maturità vegetazionale.

ART. 19 – ATTI DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO USO PUBBLICO

19.1. Tutti gli immobili e le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria vengono trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile entro 6 mesi dalla data del certificato di collaudo o del CRE.

19.2. Ai fini di controllo e verifica il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione necessaria agli appositi atti catastali. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.

19.3. Con l'approvazione del collaudo e successivamente alla stipulazione e alla trasmissione all'Ufficio preposto alle funzioni di Alta Sorveglianza degli eventuali atti di cessione/asservimento delle opere si procede allo svincolo definitivo della fidejussione.

ART. 20 - RINVIO A NORME

20.1. Per quanto non espressamente indicato nell'articolo che precede, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

20.2. Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte nel presente Regolamento, il quale si intende automaticamente aggiornato in loro recepimento.



COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO
118 N. 228 / 2026 DEL 15/06/2026 AD OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

PARERE TECNICO (Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)
Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

25/06/2026

Il Direttore
(Arch. Nora Alba Bruzzone)

Firmato digitalmente