



C O M U N E D I B A R I

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 17 FEBBRAIO 2026

DELIBERA N.79

O G G E T T O

APPROVAZIONE DEL DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

L'ANNO DUEMILAVENTISEI IL GIORNO DICIASETTE DEL MESE DI FEBBRAIO, ,
ALLE ORE 14:53 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

P R E S I D E N T E

IACOVONE GIOVANNA - VICE SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES
1	LECCESE Dott. Vito	NO
2	DE MARZO Diego	SI
3	GRASSO Nicola	SI
4	LACOPPOLA Avv. Vito	SI

N	COGNOME E NOME	PRES
5	PALONE Dott.ssa Carla	SI
6	PERLINO Elda	NO
7	PETRUZZELLI Dott. Pietro	NO
8	ROMANO Avv. Paola	SI
9	SCARAMUZZI Domenico	SI

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa ILARIA RIZZO



L'ASSESSORE ALLA RIGENERAZIONE URBANA E SOCIALE, ALLA PROSSIMITA' ED ALLA TRANSIZIONE DIGITALE
PROF.SSA AVV. GIOVANNA IACOVONE, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DAL SETTORE
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLA RIPARTIZIONE GOVERNO E SVILUPPO STRATEGICO DEL TERRITORIO,
RIFERISCE QUANTO SEGUE:

Con delibera G.M. n. 725 dell'11.12.2012 veniva approvato il *"Disciplinare per l'esecuzione delle opere da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e schema di convenzione tipo"* e con successiva delibera G.M. n. 452 del 18.07.2013 erano approvate modifiche ed integrazioni.

Detto strumento, relativo ad un argomento ampiamente affrontato in sede normativa di rango statale e regionale nonché giurisprudenziale, è finalizzato essenzialmente a regolare sotto il profilo delle competenze fra Uffici e delle forme la fase attuativa dei Piani Urbanistici Esecutivi (d'ora in avanti PUE) con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione, ossia i lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione conforme agli strumenti urbanistici comunali, che si dividono in primarie e secondarie ex art. 16 T.U. Edilizia. Proprio il comma 2 di tale norma sancisce il principio secondo cui il soggetto attuatore del PUE, ovvero il titolare del permesso di costruire debitore del versamento degli oneri di urbanizzazione può – a scomputo totale o parziale da intendersi quale facoltà per l'Ente - adempiere all'obbligo costituito dal pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione tramite l'esecuzione diretta delle opere medesime con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del medesimo Ente.

E' bene ricordare che le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono a tutti gli effetti da considerare opere pubbliche e come tali devono essere progettate, appaltate, realizzate e collaudate con ingresso finale nella sfera patrimoniale del Comune e che il complesso dei rapporti fra Amministrazione Comunale e privato attuatore è di norma regolato da un'apposita convenzione ai sensi delle vigenti norme in materia che regolano la pluralità di profili giuridici ed economici. Nello specifico, detto atto bilaterale notarile definisce la cessione delle aree, le opere da realizzare, i tempi, le modalità per l'esecuzione ed il collaudo delle stesse, la valutazione economica correlata agli oneri dovuti ed anche il profilo delle garanzie sotto forma di indicazione e quantificazione delle polizze fideiussorie da prestare a garanzia del corretto e completo adempimento degli oneri ivi previsti. Il contenuto di tale atto può essere integrato, caso per caso, anche da ulteriori previsioni accessorie relative a profili specifici presenti in sede di approvazione del PUE, come può accadere a titolo esemplificativo, per obbligazioni connesse ad aspetti di interesse ambientale.

Ebbene, tenuto conto delle sopravvenienze normative *medio tempore* intervenute rispetto al testo vigente, si è reso necessario approvare un nuovo Disciplinare che reca in particolare un adeguamento alle previsioni introdotte dal Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n. 36/2023) richiamato *per relationem* ed una rimodulazione e contestuale riordino delle modalità complessive di svolgimento dei procedimenti sottesi alla realizzazione delle opere di cui trattasi all'interno dei PUE.

E' doveroso, infine, evidenziare in questa sede che l'attività di elaborazione dello strumento amministrativo di che trattasi è stata avviata e compiuta dal Settore che redige la presente proposta anche a seguito di ampia attività partecipativa e collaborativa degli Uffici comunali competenti in materia (per specifici segmenti dell'*iter*) che hanno fornito contributi ed indicazioni utili a rendere coerente ed organica la stesura del testo finale.

LA GIUNTA COMUNALE

ASCOLTATA la relazione dell'Assessora alla Rigenerazione Urbana e Sociale alla Prossimità ed alla Transizione Digitale Prof.ssa Avv. Giovanna Iacovone, sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ed assunta come propria;

VISTI e RICHIAMATI:

- L. n. 1150/1942
- D.M. n. 1444/1968
- L.R. Puglia n. 56/1980;
- L.R. Puglia n. 20/2001
- D.P.R. n. 380/2001;
- D.Lgs. n. 36/2023
- N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bari

- il *"Disciplinare per l'esecuzione delle opere da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e schema di convenzione tipo"* e con successiva delibera G.M. n. 452 del 18.07.2013 erano approvate modifiche ed integrazioni;

- gli schemi di convenzione tipo;

VISTO il parere espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, co.1 e art.147 *bis*, co. 1, del D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.), in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa ovvero alcun riflesso finanziario sul patrimonio dell'Ente;

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art.97, co.2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale ad adottare il presente provvedimento, ai sensi dell'art.48 D.Lgs. n. 267/2000

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto:

1. **APPROVARE** il *"Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito*

dei piani attuativi o programmi complessi e dei permessi di costruire convenzionati” quale parte integrante del presente provvedimento;

2. **DARE ATTO** che il Disciplinare di cui al punto 1 come approvato:
entrerà in vigore ad esecutività del presente provvedimento;
avrà effetto su tutti i PUE non ancora convenzionati alla suddetta data e sarà applicabile anche ai “Programmi complessi” afferenti bandi regionali o di amministrazione di rango sovra comunale;
sarà pubblicato, unitamente alla delibera oggetto della presente proposta, all’Albo Pretorio *on line* sul sito istituzionale del Comune e sul sito web del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;
3. **STABILIRE** che per i PUE già oggetto di convenzione, il privato attuatore potrà richiedere la modifica degli accordi convenzionali sottoscritti per adeguarli alla Disciplina di nuova approvazione;
4. **DICHIARARE**, ai sensi dell’art.6 *bis* della L. n. 241/90 e ss.mm.ii. la insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del Dirigente Responsabile che ha apposto il parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;
5. **PUBBLICARE** il presente provvedimento sull’Albo pretorio on line del Comune ai sensi dell’art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000 ss.mm.ii, nonché nella Sezione “*Amministrazione trasparente*” ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.;
6. **DARE MANDATO** al Direttore del Settore Pianificazione Attuativa della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio di provvedere agli atti consequenziali al presente provvedimento;
7. **DARE ATTO**, altresì, che il presente provvedimento è immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, co. 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Di seguito,

il Presidente propone l'immediata eseguibilità del provvedimento stante l'urgenza;

LA GIUNTA

Aderendo alla suddetta proposta;

Ad unanimità di voti, resi verificati e proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A

Rendere immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art.134 co.4 del T.U.E.L. 18 Agosto 2000 n.267.

**Disciplinare per l'esecuzione delle opere di
urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito
dei piani attuativi o programmi complessi e
dei permessi di costruire convenzionati**

SOMMARIO

PREMESSA.....	4
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 – Ambito di applicazione	5
Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	6
Art. 3 - Opere di urbanizzazione a scomputo	7
TITOLO II – FASI PROCEDIMENTALI E INDIVIDUAZIONE DEI RESPONSABILI	8
Art. 4 - Oggetto	8
Art. 5 - Fasi procedimentali.....	8
Art. 6 – Individuazione dei Responsabili dei Procedimenti	9
Art. 7 – Funzioni e competenze del Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU)	9
Art. 8 - Funzioni e competenze del Responsabile del Procedimento per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).....	10
Art. 9 - Funzioni e competenze del Responsabile del Provvedimento Edilizio (RPE)	12
Art. 10 - Funzioni e competenze del responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere realizzate (RPP).....	12
Art. 11 - Funzioni e competenze del Responsabile Unico del Progetto per i lavori (RUP) nominato dal Soggetto Attuatore.....	12
TITOLO III - CONVENZIONE URBANISTICA E CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 28-BIS DEL DPR 380/2001 e ss.mm.ii.....	13
Art. 12 - Generalità.....	13
Art. 13 – Finalità e tempi per la sottoscrizione	14
Art. 14 - Contenuti	14
TITOLO IV – DETERMINAZIONE DEL VALORE EFFETTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLO SCOMPUTO	15
Art. 15 – Modalità per la determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione.....	15
TITOLO V – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI	17
Art. 16 – Formazione e durata.....	17
Art. 17 – Svincolo della garanzia fideiussoria.....	18
TITOLO VI - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	19
Art. 18 – Adempimenti del proponente il piano attuativo in riferimento alla progettazione e alla compilazione dei progetti - Modalità di presentazione	19
Art. 19 – Parere del ROU sul progetto delle opere di urbanizzazione – Procedimento istruttorio....	20

TITOLO VII - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	21
Art. 20 – Procedure per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione	21
Art. 21 – Obblighi del Soggetto Attuatore del PUE/Programma in qualità di soggetto titolato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione	22
Art. 22 – Condizioni e modalità per il rilascio del titolo abilitativo.....	24
Art. 23 – Adempimenti connessi all'ANAC	24
Art. 24 – Modalità e tempi di esecuzione delle opere	25
Art. 25 – Varianti in corso d'opera.....	25
TITOLO VIII – COLLAUDO, PRESA IN CONSEGNA E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	26
Art. 26 – Collaudo delle opere di urbanizzazione	26
Art. 27 – Documentazione da inviare al ROU e al RPU ai fini del rilascio dell'attestazione di idoneità tecnica.....	27
Art. 28 – Presa in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree	27
TITOLO IX – INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	28
Art. 29 – Oggetto.....	28
Art. 30 – Responsabili dei Procedimenti Comunali	29
Art. 31 – Cessione delle aree per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata, sovvenzionata e convenzionata	29
Art. 32 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali.....	29
Art. 33 – Rimborso al soggetto attuatore del piano o programma delle somme anticipate per realizzare le urbanizzazioni e modalità di corresponsione dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei soggetti titolati	30
TITOLO X – SANZIONI	32
Art. 34 – Sanzioni.....	32
TITOLO XI – NORME FINALI.....	33
Art.35 – Disposizioni transitorie e di rinvio	33
Art.36 – Entrata in vigore.....	33

PREMESSA

Nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi, così come definiti dalla disciplina urbanistica nazionale e regionale, la cessione delle aree private e l'esecuzione da parte dei soggetti privati delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, costituiscono argomenti affrontati ampiamente sia nelle varie normative statali e regionali in materia urbanistica, edilizia e dei lavori pubblici, sia in giurisprudenza.

Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono a tutti gli effetti da considerare opere pubbliche e come tali devono essere progettate, appaltate, realizzate e collaudate.

Una volta ultimate e collaudate con esito positivo, le opere eseguite entrano a far parte del Patrimonio del Comune.

La possibilità di usufruire dello scomputo può derivare sia da uno Strumento Urbanistico Esecutivo, sia da un intervento edilizio diretto soggetto a convenzionamento ai sensi delle vigenti normative in materia.

In entrambi i casi, tra l'operatore privato e l'Amministrazione Comunale viene stipulata una convenzione mediante la quale vengono definite le opere da realizzare, i tempi, le modalità per la loro esecuzione e collaudo, la loro valutazione economica in rapporto agli oneri di urbanizzazione dovuti ed oggetto di scomputo nonché le garanzie da prestarsi per l'adempimento mediante la stipulazione di apposite polizze fidejussorie.

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore in luogo dell'Amministrazione (organo tenuto alla loro realizzazione) comporta una corrispondente decurtazione degli oneri di urbanizzazione dovuti all'Amministrazione medesima.

Riguardo a tale tema l'Amministrazione comunale di Bari ha già approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Bari n.725 dell'11 dicembre 2012 il *"Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* (di seguito *Disciplinare*), successivamente modificato ed integrato con deliberazione di G.C. n.452 del 18 luglio 2013, redatto ai sensi del D. lgs. n. 163 del 12.04.2006. Con tale Disciplinare sono state definite in capo alle diverse Ripartizioni le competenze nell'ambito di tali procedimenti complessi.

Tenuto conto dell'aggiornamento normativo intercorso dalla stesura del Disciplinare, con l'introduzione del D.Lgs. n.50/2016 prima e del D.lgs. n.36/2023 dopo, risulta necessario aggiornare il suddetto atto, adeguandolo alle novità introdotte dal D.lgs. n.36 del 31.03.2023 e ss.mm.ii., Codice dei Contratti Pubblici, d'ora in avanti *"Codice"*.

Conseguentemente, il presente *"Disciplinare"* sostituisce il precedente.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il presente Disciplinare individua le modalità di cessione – da parte dei Soggetti proponenti un Piano Urbanistico Esecutivo (d'ora in avanti PUE) - delle aree individuate come pubbliche, le norme e le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione (da corrispondere per il rilascio dei titoli edilizi) ovvero “a beneficio pubblico”.
2. Le norme del Disciplinare sono applicabili anche alle opere di urbanizzazione relative a Permessi di Costruire convenzionati, nonché agli Accordi di Programma e Programmi Complessi proposti da privati ovvero afferenti bandi regionali o di Amministrazioni di rango sovracomunale (indipendentemente dalle modalità di cofinanziamento degli interventi nella misura ammessa dagli stessi bandi).
3. Ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.lgs. n.36/2023, si applicano le disposizioni del Codice con riferimento all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso ai sensi dell'art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 e dell'art. 28, co.5 della L. n.1150/1942, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, vengono affidati secondo le modalità indicate nell'Allegato I.12 del Codice. In relazione alla fase di esecuzione del contratto, si applicano esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo di cui all'art. 116 del Codice, così come stabilito dall'art. 1 dell'Allegato I.12 dello stesso.
4. I soggetti giuridici ai quali viene attribuita la titolarità diretta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono gli stessi proponenti l'attuazione di Piani o Programmi, denominati Soggetti Attuatori, singoli (ditte individuali o società) o riuniti in consorzio.
5. Le opere, realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune o già in proprietà comunale, entrano a far parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione e della rete dei servizi della città, e pertanto assumono carattere e valenza di opere pubbliche.
6. Il Disciplinare recepisce le disposizioni della normativa vigente in materia di opere pubbliche in merito a:
 - a) le procedure per la progettazione, l'approvazione, l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e loro varianti, da parte del Soggetto Attuatore, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, nell'ambito di Piani Urbanistici Esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente, di atti di programmazione negoziata, di Accordi di Programma, di programmi urbanistici complessi, e nell'ambito di Permessi di Costruire convenzionati;
 - b) le forme di garanzia per la corretta esecuzione delle opere di cui alla lettera a);
 - c) la procedura finalizzata all'ottenimento della attestazione di idoneità tecnica e della

successiva presa in consegna delle opere di cui alla lettera a) da parte dell'Amministrazione Comunale;

d) le sanzioni in caso di inottemperanza agli obblighi convenzionali.

7. Gli interventi, oggetto del presente Disciplinare, non sono soggetti alle disposizioni di cui all'art.37 (*Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi*), 45 (*Incentivi alle funzioni tecniche*) e 81 (*Avvisi di pre-informazione*) del Codice, ai sensi del comma 1 dell'art.1 dell'Allegato I.12 del medesimo dispositivo di legge.
8. I contenuti del presente Disciplinare sono subordinati alla normativa nazionale e regionale vigente, sia in materia urbanistico-edilizia sia in materia di appalti pubblici, alla quale si farà riferimento per tutto quanto non espressamente previsto dal presente documento.

Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali e sono distinte dalla normativa vigente in opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Per **opere di urbanizzazione primaria**, si intendono le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio, gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, le opere per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica delle aree urbanizzate, nonché gli spazi di verde attrezzato, secondo quanto definito ai sensi dei commi 7 e 7-bis dell'art.16 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 4 comma 5 del D.M. n.1444/1968 e ss.mm.ii.
3. Rientrano altresì tra le opere di urbanizzazione primaria o sono ad esse equiparate:
 - le reti telefoniche, ai sensi della Circolare del Ministero dei lavori Pubblici n.2015 del 31.03.1972;
 - le piste ciclabili, i percorsi pedonali, i ponti, la segnaletica stradale, ai sensi della sentenza del Consiglio di Stato n.3637/2007;
 - i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'art. 11, co.1 della L. 122/89;
 - gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie, ai sensi dell'art. 26-bis del D.L. n.415/89;
 - le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del D.Lgs.n.259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), e le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno degli edifici, ai sensi dell'art. 6, co.3-bis della L.164/2014.
4. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere anche esterne al perimetro del piano urbanistico esecutivo, in quanto connesse all'attuazione del piano, in coerenza con le indicazioni dell'art. 59 delle NTA del PRG.

5. Costituiscono **opere di urbanizzazione secondaria** gli immobili e le aree destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, secondo quanto definito ai sensi del comma 8 dell'art.16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 3 del D.M. n.1444/68 e ss.mm.ii. Sono espressamente escluse le fasce di verde lungo le strade.
6. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alle reti pubbliche di esclusivo interesse privato, anche se realizzate in aree pubbliche.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione a scomputo

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono realizzate in titolarità diretta dagli stessi proponenti l'attuazione di Piani Urbanistici Esecutivi o di Programmi complessi ovvero di singoli Permessi di Costruire, a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione per il rilascio dei titoli edilizi di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., nei termini e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni urbanistiche o in quelle di cui all'art.28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. Le opere di urbanizzazione, realizzate da parte del Soggetto Attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune e della rete dei servizi della città e, pertanto, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.
3. Ai sensi dell'art. 16, co.2-bis del DPR 380/2001 e dell'art.5, co.1 dell'Allegato I.12 del Codice, risultano sottratte alle disposizioni del Codice, mantenendo comunque la valenza di "opera pubblica", le sole opere di urbanizzazione primaria previste dalle convenzioni urbanistiche o in quelle di cui all'art.28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, il cui valore, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art.14, co.9 del Codice, risulti inferiore alla soglia di cui all'art. 14, co.1, lett.a) del medesimo Codice.
4. Alle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al comma 3 si applicano le disposizioni del presente Disciplinare, tra cui quelle riguardanti la progettazione e la determinazione del valore dell'opera, la verifica dei progetti e della congruità tecnica ed economica, il collaudo dei lavori e le forme di garanzia.
5. Le opere di urbanizzazione a scomputo devono essere realizzate su aree cedute al Comune o già di proprietà comunale.
6. Per gli interventi di urbanizzazione secondaria, spetta all'Organo collegiale Comunale competente, previa richiesta del Soggetto proponente, pronunciarsi circa l'opportunità o meno della realizzazione dell'intervento, autorizzando lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al presente Disciplinare. Gli stessi, indipendentemente dagli importi, seguono la disciplina di cui al Codice.
7. Tutto ciò fermo restando la vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale e precisando che lo scomputo è da intendersi quale facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare nei casi definiti con il presente documento, rimanendo salva la

possibilità per l'Ente di valutare anche altre soluzioni sottese all'interesse pubblico.

TITOLO II – FASI PROCEDIMENTALI E INDIVIDUAZIONE DEI RESPONSABILI

Art. 4 - Oggetto

1. Il presente titolo individua le fasi procedurali che vanno dalla presentazione del PUE/Programma alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) ivi previste, passando attraverso la loro progettazione ed esecuzione, poste in capo al Soggetto Attuatore.
2. Per Soggetto Attuatore, si intende il soggetto giuridico al quale viene attribuita la titolarità diretta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si tratta dei medesimi proponenti l'attuazione dei piani urbanistici esecutivi o dei programmi complessi, singoli (ditte individuali o società) o riuniti in consorzio alle condizioni stabilite con l'Amministrazione Comunale attraverso la sottoscrizione della convenzione o i proponenti dell'istanza di Permesso di Costruire convenzionato e comunque di tutti i titoli abilitativi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia; nella fase della presentazione dell'istanza del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) e prima dell'adozione, il medesimo Soggetto viene definito "proponente".
3. Il procedimento complessivo è in capo alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio che, a tal fine, individua il Responsabile del Procedimento Urbanistico (di seguito RPU).

Art. 5 - Fasi procedurali

1. L'iter per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione si articola nelle seguenti fasi procedurali:
 - a) **fase urbanistica**, relativa alla formazione, adozione ed approvazione del PUE/Programma. Tale fase comprende anche l'esame e l'espressione del parere di competenza sul progetto di fattibilità tecnica ed economia/esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo. Tale fase si conclude con la stipula della Convenzione Urbanistica;
 - b) **fase edilizia**, relativa al rilascio del titolo edilizio (Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo conformemente con quanto disposto dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) sul progetto delle opere di urbanizzazione, con i relativi adempimenti;
 - c) **fase esecutiva dell'opera**, relativa all'attuazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con l'atto di Convenzione urbanistica o di cui all'art.28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., ovvero conseguenti all'atto abilitativo edilizio assentito. Detta fase si conclude con il collaudo dell'opera stessa;
 - d) **fase relativa alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione realizzate**, sulle aree già cedute all'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento o già di proprietà della medesima Amministrazione.

Art. 6 – Individuazione dei Responsabili dei Procedimenti

1. Nell'ambito delle procedure di cui all'articolo precedente vengono individuati i responsabili dei vari procedimenti e più specificatamente:
 - a. Il Responsabile del Procedimento Urbanistico (**RPU**), individuato presso il Settore "Pianificazione Attuativa" o "Ufficio di Piano e Urban Center" della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;
 - b. il Responsabile del Procedimento relativo alla progettazione, esecuzione e presa in consegna delle opere di urbanizzazione (**ROU**), individuato nel Direttore della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche (IVOP) o suo delegato;
 - c. il Responsabile del Provvedimento Edilizio (**RPE**), individuato nel Direttore del Settore "Servizi per l'edilizia privata" della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, o suo delegato;
 - d. il Responsabile del Procedimento relativo all'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione su di esse realizzate (**RPP**), individuato presso la Ripartizione Patrimonio;
 - e. il Responsabile Unico del Progetto (**RUP**) della stazione appaltante nominato dal Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 15 del Codice.
2. Nei casi ove ne ricorra la necessità, la Ripartizione Stazione Unica Appaltante – Contratti e gestione LL.PP. (SUA) dovrà nominare un proprio referente che dovrà interfacciarsi con i Responsabili dei Procedimenti che fanno capo alle diverse Ripartizioni comunali coinvolte.

Art. 7 – Funzioni e competenze del Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU)

1. La responsabilità dell'intero procedimento, nonché le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica esecutiva, ai contenuti dell'atto di convenzione concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono attribuite alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, che si avvale delle altre strutture comunali per le specifiche competenze.
2. La suddetta Ripartizione individua allo scopo un Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).
3. Il RPU provvede a svolgere le seguenti attività:
 - a) individua tutte le attività necessarie all'istruttoria del Piano Urbanistico Esecutivo o del Programma Complesso, finalizzata alla definizione del parere urbanistico, esprimendosi sulla conformità urbanistica del PUE/Programma, verificando i parametri e le destinazioni stabilite dalle NTA del PRG (anche rispetto alle condizioni di cui all'art. 59), nonché il regime vincolistico sovraordinato;
 - b) individua gli endoprocedimenti di competenza delle altre Ripartizioni Comunali e degli altri Enti/Amministrazioni coinvolti nel procedimento urbanistico, propedeutici sia all'adozione, sia all'approvazione del PUE/Programma, nonché tutti quelli eventualmente necessari al convenzionamento del medesimo

PUE/Programma. A tal proposito, informa i proponenti il PUE/Programma delle attività necessarie per l'acquisizione dei suddetti pareri ed entra in consultazione con i succitati Enti/Amministrazioni competenti, chiedendo eventualmente al Soggetto proponente, documentazione integrativa necessaria allo scopo;

- c) se necessario, convoca riunioni con le altre Ripartizioni Comunali competenti ed eventualmente propone l'indizione di conferenze dei servizi ai sensi dell'art.14 e seguenti della L. n.241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari all'adozione e l'approvazione del PUE/Programma, nonché all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione ivi previste;
- d) opera in costante coordinamento con il ROU, nell'ambito del procedimento per l'adozione ed approvazione del PUE/Programma. In particolare, una volta istruito con esito favorevole il PUE/Programma, invia al ROU i relativi elaborati e il progetto delle opere di urbanizzazione, al fine di acquisirne il parere di competenza;
- e) predispone le proposte di deliberazione per gli organi comunali competenti finalizzate all'adozione, all'approvazione del PUE/Programma e relative varianti;
- f) monitora la fase attuativa dell'intero PUE/Programma rispetto ai tempi stabiliti nel cronoprogramma allegato alla Convenzione, seguendo anche le attività dello Sportello Unico per l'Edilizia finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere private e pubbliche (urbanizzazioni), verificando insieme al RPE e al ROU, la coerenza delle opere con il PUE/Programma;
- g) valuta le segnalazioni sia del RUP nominato dal Soggetto attuatore in qualità di Stazione appaltante, sia del ROU riguardanti le eventuali criticità rilevate durante l'esecuzione dei lavori, proponendo le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;
- h) gestisce, di concerto con il Soggetto Attuatore, tutte le attività connesse alla redazione e sottoscrizione delle garanzie e provvede a verificare la validità e veridicità dei contenuti e dei sottoscrittori delle polizze prestate a garanzia di tutti gli adempimenti in capo al Soggetto Attuatore; una volta effettuati i suddetti controlli, provvede a trasmettere le polizze alla Ripartizione Servizio Finanziario per il deposito e l'emissione del buono di carico; cura, in coordinamento con il ROU, le procedure legate allo svincolo delle garanzie prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Funzioni e competenze del Responsabile del Procedimento per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione (ROU)

1. Il Responsabile del Procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (ROU), incardinato presso la Ripartizione IVOP, provvede in particolare a svolgere le seguenti attività:
 - a) rilascia il parere tecnico sul progetto di fattibilità tecnica ed economica/esecutivo delle opere di urbanizzazione e su eventuali varianti in corso d'opera, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi, verificando altresì la rispondenza a quanto

previsto dall'Allegato I.7 del Codice, pronunciandosi anche sulla congruità economica dell'intervento secondo quanto previsto dall'art. 15 del presente disciplinare;

- b) relativamente al progetto delle opere di urbanizzazione, coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri delle varie strutture comunali, sovracomunali e degli Enti terzi (AQP, AMGAS, ENEL, TERNA, TELECOM, etc.) interessati a vario titolo; tali pareri devono essere richiesti dagli stessi proponenti il PUE/Programma;
- c) interviene nelle conferenze di servizi ex art.14 e seguenti della L. n.241/1990, convocate dal RPU con gli Enti/Amministrazioni competenti;
- d) valuta le attività di verifica tecnica di cui all'art. 42 del Codice, poste in essere dal Soggetto Attuatore il PUE/Programma, nei casi previsti dalla norma;
- e) ove ricorrano le condizioni, verifica – anche avvalendosi della Stazione Unica Appaltante – che il Soggetto Attuatore ponga in essere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in merito alle procedure di affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- f) si coordina con il RUP nominato dal Soggetto Attuatore e, in tutti i casi, con i professionisti incaricati - dallo stesso soggetto proponente il PUE/Programma - per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, fornendo le informazioni e le prescrizioni a cui il Soggetto Attuatore si deve attenere durante l'esecuzione dei medesimi lavori;
- g) verifica il cronoprogramma redatto dal Soggetto Attuatore, informando contestualmente il RPU dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione ed, in caso di mancato rispetto del cronoprogramma, concorda con il succitato RPU le eventuali iniziative da intraprendere;
- h) svolge la funzione di alta sorveglianza in corso d'opera, disponendo l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità rispetto al progetto approvato o varianti realizzate senza sua formale condivisione o autorizzazione;
- i) verifica le modalità con le quali, qualora ne ricorrano le condizioni, il Soggetto Attuatore procede alla nomina del collaudatore in corso d'opera ovvero del professionista incaricato del collaudo finale;
- j) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività;
- k) rilascia **l'attestazione di idoneità tecnica delle opere di urbanizzazione** sulla base del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore ovvero del certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori (a seconda dei casi previsti dal Codice dei contratti), nonché sulla base dell'apposita documentazione "*as built*" trasmessa dal Soggetto Attuatore;
- l) successivamente all'attività di cui al punto precedente, redige e sottoscrive insieme al Soggetto Attuatore, il **verbale di presa in consegna delle opere di urbanizzazione** al patrimonio comunale;
- m) provvede alla trasmissione del verbale di presa in consegna agli uffici comunali che hanno espresso parere di competenza, al RPU/al Settore Servizi per l'Edilizia

Privata della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio e alla Ripartizione Patrimonio, nonché a tutti gli uffici comunali competenti nella gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione prese in consegna;

- n) rilascia, nei termini previsti dal presente Disciplinare, e previa richiesta del Soggetto Attuatore al RPU, il nulla osta per lo svincolo delle polizze fideiussorie.
- 2. Il Direttore della Ripartizione IVOP, in qualità di ROU, per poter esprimere il proprio parere di competenza (sia sui progetti sia sulla documentazione "*as built*" trasmessa e propedeutica al rilascio dell'Attestazione di idoneità tecnica), si avvale dei pareri endoprocedimentali dei Settori competenti per ciascuna opera di urbanizzazione presente nel singolo PUE o Programma Complesso. La richiesta di parere può anche avvenire mediante convocazione di apposita riunione alla quale può essere convocato anche il RPU, qualora ritenuto utile dal ROU.

Art. 9 - Funzioni e competenze del Responsabile del Provvedimento Edilizio (RPE)

- 1. Al Responsabile del Provvedimento Edilizio (RPE) compete l'adozione del Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e la gestione del relativo procedimento.
- 2. Al RPE compete, con riferimento a PUE/Programmi, l'adozione del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo ed in particolare si occupa di svolgere le seguenti attività:
 - a) prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si coordina con il RPU, per verificare la rispondenza del progetto depositato al PUE/Programma complesso;
 - b) comunica l'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione all'RPU;
 - c) in sede di segnalazione certificata di agibilità tiene conto di quanto previsto nella convenzione urbanistica o nella convenzione di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Art. 10 - Funzioni e competenze del responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere realizzate (RPP)

- 1. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio della Civica Amministrazione delle opere e/o degli immobili oggetto del presente Disciplinare sono proprie della Ripartizione Patrimonio.

Art. 11 - Funzioni e competenze del Responsabile Unico del Progetto per i lavori (RUP) nominato dal Soggetto Attuatore

- 1. Al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire riguardante la

realizzazione delle opere a scomputo, il Soggetto Attuatore individua il Responsabile Unico del Progetto (RUP) il quale è tenuto a porre in essere tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa e dal presente Disciplinare.

2. Nei casi in cui la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia subordinata all'applicazione del vigente Codice, al RUP spettano i compiti definiti dalla legislazione vigente nonché gli adempimenti relativi alla comunicazione al Comune per le verifiche di competenza dell'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'appalto nonché degli atti di gara e del contratto di appalto sottoscritto con l'aggiudicatario.
3. A prescindere dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il RUP è sempre obbligato a:
 - a) coordinarsi con il Responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (ROU) e con il Responsabile del procedimento urbanistico (RPU) ed edilizio (RPE), in riferimento alle modalità di attuazione di ogni fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - b) comunicare, in particolare, al responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (ROU) tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione delle opere stesse, provvedendo a trasmettere l'eventuale documentazione richiesta per legge e dal presente Disciplinare;
 - c) comunicare al ROU e al RPU la data di inizio dei lavori nonché eventuali successive sospensioni/riprese dei lavori che incidano sul cronoprogramma depositato indicando, contestualmente, un nuovo cronoprogramma dei lavori.

TITOLO III - CONVENZIONE URBANISTICA E CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 28-BIS DEL DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 12 - Generalità

1. La convenzione urbanistica è un atto giuridico attraverso il quale si definiscono i contenuti obbligatori e necessari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo o dal programma complesso.
2. La convenzione deve essere riprodotta su supporto digitale, conformemente ai contenuti di cui al D.Lgs. n.82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) completa di tutti gli allegati, e almeno in un esemplare cartaceo da trasmettere al RPU.
3. Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica, si applicano le disposizioni di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 39/2024 art.20 co.2.
4. La convenzione urbanistica deve essere registrata e trascritta nelle forme di legge, a carico del Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art.5 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, recante *"Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"* e stipulata attraverso atto notarile
5. Alla convenzione di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 si applicano le disposizioni del presente titolo.

Art. 13 – Finalità e tempi per la sottoscrizione

1. L'impegno ad eseguire e cedere al Comune le opere di urbanizzazione è assunto mediante stipula di una convenzione urbanistica o convenzione di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., da redigersi a cura del Soggetto Attuatore. Tale atto dovrà riportare tutti gli obblighi di cui agli schemi-tipo approvati dall'Amministrazione comunale, eventualmente integrati con le opportune modifiche relative alla fattispecie in esame.
2. Ai fini della sottoscrizione della convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della notifica di approvazione del PUE/programma, è tenuto a presentare alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, il progetto di fattibilità tecnica ed economica/esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigere ai sensi dell'art. 41 e All. I.7 del Codice.
3. Decorso il termine di ulteriori 180 giorni dalla data ultima, di cui al comma precedente, per la presentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica/esecutivo delle opere di urbanizzazione, senza che sia avvenuta (per un motivo qualsiasi) la stipula della convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore proponente è tenuto a:
 - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUE/Programma in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - b) sottoporre a verifica economica, i documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato. Tanto al fine anche delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.

Art. 14 - Contenuti

1. La Convenzione Urbanistica, oltre ai contenuti minimi previsti all'art. 28 co.5 della L. n.1150/42, con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione previste dal PUE/Programma o dal Permesso di Costruire convenzionato, dovrà riportare:
 - a. la descrizione e la quantificazione economica delle opere, la quantificazione dello scomputo e i tempi di attuazione, anche con riferimento agli eventuali "extra oneri";
 - b. le quantità di cui al precedente punto a. dovranno essere esplicitate con particolare riferimento ad una eventuale suddivisione del piano in comparti/lotti/edifici per i quali si prevede debbano essere richiesti i singoli titoli abilitativi e per ciascuno di essi dovrà essere indicato l'importo massimo delle urbanizzazioni (primarie e secondarie) che potranno essere scomputate in sede di formazione del titolo abilitativo legittimante l'attività edilizia privata, in funzione della corrispondente volumetria; i suddetti importi dovranno trovare corrispondenza negli elaborati scritto-grafici del progetto delle opere di urbanizzazione allegato alla convenzione;
 - c. le modalità di gestione delle aree destinate ad uso pubblico e l'imputazione degli oneri ad esse relativi (ad es.: il programma di manutenzione delle aree verdi, la

- regolamentazione dei parcheggi e del verde condominiale, ecc.);
- d. le eventuali servitù presenti o da istituire;
 - e. indicazione delle polizze fidejussorie (numero documento e data di sottoscrizione) sottoscritte dal Soggetto Attuatore a garanzia degli impegni assunti.
2. La Convenzione dovrà contenere altresì esplicita accettazione da parte del Soggetto Attuatore, di tutti gli obblighi e condizioni riportati nel presente Disciplinare, il quale dovrà essere parte integrante dell'atto medesimo.
 3. Laddove sia prevista la realizzazione per comparti del PUE/Programma, sarà necessario dare evidenza per ogni singolo comparto dell'autonomia funzionale anche in riferimento alle urbanizzazioni primarie previste, specificandone le caratteristiche tecniche, operative e finanziarie delle stesse e gli obblighi connessi alla loro realizzazione.
 4. Con la stipula dell'atto di convenzione, il Soggetto Attuatore cede a titolo gratuito al Comune di Bari le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (eventualmente anche esterne al piano urbanistico esecutivo, fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti) e quelle relative ai servizi per la residenza in misura non inferiore a 20 mq/ab, secondo quanto disposto dall'art.43 delle NTA del PRG.
 5. Prima della stipula della convenzione, il Soggetto Attuatore deve provvedere a rendere libere le aree oggetto di cessione, sgomberate da persone e cose e da oneri e vincoli, nonché bonificate nel rispetto della normativa ambientale vigente. Il Soggetto Attuatore si impegna a demolire qualsiasi manufatto e/o costruzione presente nelle predette aree, fatte salve quelle di cui ne è prevista la conservazione, come da PUE/Programma approvato.
 6. Sino alla presa in consegna delle opere realizzate e delle relative aree ove le stesse sono state realizzate, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle predette opere gravano sul Soggetto Attuatore. Successivamente alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione realizzate, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e delle aree saranno disciplinate dalla Convenzione.
 7. Nell'esecuzione delle opere il Soggetto Attuatore può riutilizzare i materiali provenienti dagli scavi accatastandoli temporaneamente su aree proprie nel rispetto della normativa di settore.

TITOLO IV – DETERMINAZIONE DEL VALORE EFFETTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLO SCOMPUTO

Art. 15 – Modalità per la determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione

1. Il valore effettivo delle opere ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti è definito nella Convenzione Urbanistica o nella convenzione di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e corrisponde all'importo totale, al netto delle spese tecniche, risultante dal computo metrico estimativo allegato al PUE/Programma o al progetto edilizio di riferimento nel caso di intervento diretto.

2. Il computo metrico deve essere redatto sulla base del prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Puglia vigente al momento della presentazione del progetto, ovvero mediante analisi dei prezzi - secondo le indicazioni di cui all'art. 41 co.13 del Codice e relativo Allegato I.7, art. 31 - per le voci non riportate. Tale analisi dei prezzi dovrà essere effettuata con la descrizione delle lavorazioni, la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione delle singole lavorazioni. Tanto, fermo restando quanto già riportato ai commi 2 e 3 dell'art.13.
3. Il computo di cui al comma 2 dovrà contenere esclusivamente voci relative alle opere di urbanizzazione (primarie o secondarie) e lo stesso dovrà essere accompagnato (nei casi in cui il Codice non preveda la verifica ai sensi dell'art. 42) da una perizia giurata del tecnico sottoscrittore, che attesterà anche l'esattezza delle quantità ivi riportate. In caso di rilievo di dichiarazioni mendaci da parte degli Uffici comunali competenti all'espressione del parere, si applicheranno le previsioni di legge.
4. Le spese tecniche comprendono quelle relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza, alla direzione dei lavori, al RUP, nonché le spese per gli imprevisti, le spese relative al collaudo, l'IVA ed ogni ulteriore costo di natura tecnica. Tali spese sono a totale carico del Soggetto Attuatore e non possono essere oggetto di scomputo.
5. La valutazione della congruità economica dei progetti delle opere di urbanizzazione e del massimo importo scomputabile è effettuata dai competenti uffici della Ripartizione IVOP, i quali operano allo scopo di raggiungere il miglior risultato per l'Amministrazione Comunale, dal punto di vista dell'ottimizzazione dei costi.
6. Ove la realizzazione delle opere a scomputo comporti costi inferiori rispetto a quelli dovuti come oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza all'Amministrazione Comunale quale conguaglio.
7. Ove la realizzazione delle opere a scomputo comporti costi superiori rispetto a quelli dovuti come oneri di urbanizzazione, al Soggetto Attuatore non è previsto alcun conguaglio.
8. Nei casi previsti dal Codice, gli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara rispetto al valore delle opere di urbanizzazione previste in progetto, rimangono nella disponibilità del Soggetto Attuatore solo ed esclusivamente per la quota parte eccedente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione dovuti.
9. Nel caso l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta a seguito di gara (nei casi in cui il Codice la preveda), sia inferiore al contributo stimato per gli oneri di urbanizzazione dovuti, il titolare del Permesso di Costruire dovrà corrispondere la differenza al Comune, secondo le modalità indicate nella convenzione.
10. Nel caso di aumenti dei costi delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del Soggetto Attuatore.

TITOLO V – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Art. 16 – Formazione e durata

1. A garanzia degli obblighi assunti il Soggetto Attuatore è tenuto, prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica o della convenzione di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., a produrre apposita fideiussione bancaria e/o assicurativa (emessa da istituti in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, accreditati presso l'IVASS) per un importo calcolato sulla base del "quadro economico" dell'intervento relativo alle opere di urbanizzazione.
2. Il quadro economico dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.7 del Codice e costituirà specifico elaborato del Progetto di Fabbricabilità Tecnica ed Economica (PFTE)/esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al PUE/Programma Complesso e dovrà contenere esplicito e puntuale riferimento a tutte le voci configurabili come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al Soggetto Attuatore nella realizzazione delle opere (ovvero: il costo delle opere (a corpo e/o a misura), gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, l'IVA sui lavori, le spese tecniche per progettazione, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo e relative IVA, ecc.).
3. Il quadro economico dovrà esplicitamente riportare, qualora prevista, la voce relativa al costo della manutenzione del verde per almeno 3 anni o comunque per un lasso di tempo concordato con gli uffici comunali competenti, al fine di consentire l'eventuale riduzione della polizza, qualora ne ricorrano i presupposti.
4. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito del parere del ROU e, se prevista, alla verifica di cui all'art. 42 del Codice, nonché in caso di un successivo approfondimento del livello progettuale che implichi una modifica del quadro economico. La fideiussione dovrà altresì essere integrata in caso di approvazione di una variante in corso d'opera che comporti una modifica del quadro economico.
5. Dal momento del rilascio del permesso di costruire, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza triennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
6. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre anche, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. La garanzia fideiussoria deve includere la possibilità di totale o parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi ed

è prestata:

- a) con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione il comma 2 dell'articolo 1944 del Codice Civile;
- b) con la rinuncia espressa all'eccezione di cui al comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile.

Art. 17 – Svincolo della garanzia fideiussoria

1. Lo svincolo della garanzia fideiussoria avviene, su richiesta del Soggetto Attuatore indirizzata al RPU, solo a seguito dell'avvenuta verifica della regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sia interne al perimetro sia - laddove previste - esterne di contorno all'area (o alle aree) interessata dal PUE/Programma e, comunque, di tutte quelle opere necessarie fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, come attestato dal certificato di collaudo ovvero dal certificato di regolare esecuzione (ove previsto, in base alla normativa vigente) e comunque solo a seguito dell'attestazione di idoneità tecnica di dette opere, senza prescrizioni, e contestuale nulla osta allo svincolo da parte del ROU. Lo svincolo viene quindi concesso mediante emissione del buono di scarico trasmesso dalla Ripartizione Servizio Finanziario.
2. Qualora sia stato eseguito il collaudo (o certificazione di regolare esecuzione ove previsto) per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione, la garanzia fideiussoria può essere svincolata in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, e in misura proporzionale al valore delle opere collaudate e compatibilmente a quanto previsto in Convenzione.
3. La garanzia fideiussoria può essere svincolata in modo progressivo e correlato agli stati avanzamento dei lavori, i cui importi presuntivi dovranno contribuire alla definizione del cronoprogramma dei lavori:
 - a) 50% dell'importo garantito in ragione del corrispondente stato di avanzamento dei lavori (SAL);
 - b) un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - c) un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 100% dell'importo garantito dopo l'emissione del certificato di collaudo provvisorio formulato con esito favorevole e comunque entro 90 giorni dal rilascio della attestazione di idoneità tecnica, senza prescrizioni, di dette opere e contestuale nulla osta allo svincolo da parte del ROU. Sarà cura del RPU valutare eventuali rimodulazioni della percentuale di polizza da trattenere, in caso di rilascio di attestazione di idoneità tecnica con prescrizioni.
4. Tutte le attività decisionali di cui al presente articolo, sono in capo al RPU, sentito il ROU.
5. Le disposizioni di cui al presente titolo valgono anche per le garanzie fideiussorie relative ad opere di cui al comma 2-bis, art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

TITOLO VI - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 18 – Adempimenti del proponente il piano attuativo in riferimento alla progettazione e alla compilazione dei progetti - Modalità di presentazione

1. Il Soggetto Attuatore, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, svolge il ruolo di Stazione appaltante e quindi di responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del Codice con la deroga prevista dall'art.5 dell'Allegato I.12 al medesimo.
2. Il Soggetto proponente il PUE/Programma ha l'onere di affidare i diversi livelli di progettazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art.41 del Codice a tecnici professionisti abilitati, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti ed indipendentemente dall'importo dei lavori risultanti dal PFTE.
3. Il progetto allegato alla convenzione urbanistica e alla richiesta del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà redigersi nella forma di progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi dell'art. 41 del Codice e secondo le modalità stabilite nell'Allegato I.7 (artt. da 6 a 21), così come stabilito dall'Allegato I.12 del Codice. Le disposizioni di cui al presente comma ed al comma 1 devono rispettarsi anche da parte degli Enti Gestori dei servizi pubblici interessati.
Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione dovrà redigersi considerando anche le norme e/o dispositivi di legge specifici vigenti al momento della redazione del piano/programma quali, oltre al Regolamento Edilizio Comunale, le norme per:
 - il dimensionamento dell'infrastrutturazione viaria e del sistema di infrastrutturazione in genere;
 - il dimensionamento del piano attuativo;
 - la verifica del regime vincolistico introdotto dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e dal D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - la verifica del regime vincolistico introdotto dal Piano di Bacino della Puglia, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI);
 - gli aspetti di carattere prettamente ambientale ed energetico.
4. Particolare importanza viene attribuita al cronoprogramma dei lavori che costituisce documento fondamentale del progetto delle urbanizzazioni, in quanto consente di definire sia i criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'unità minima di intervento - che sarà oggetto di titolo edilizio (es.: comparti, settori o lotti attuativi funzionalmente autonomi o stralci funzionali) - sia la loro realizzazione ad eventuale scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere chiaramente riportati su apposito elaborato scritto-grafico allegato al progetto.
5. In sede di elaborazione del cronoprogramma dei lavori, si potrà ipotizzare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificato di progetto per il quale si fa richiesta nei singoli titoli abilitativi a costruire, sempre nei limiti di validità del PUE.

6. Le predette disposizioni sono applicabili anche nel caso in cui il cronoprogramma riguardi le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare ad eventuale scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.
7. Il Soggetto proponente è tenuto a presentare il progetto di cui al co.3 al RPU presso la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio in formato digitale (Pdf/A) mediante il predisposto portale (<https://egov.ba.it/sue-bari/>) rubricando l'istanza come PGG Procedimento Gestionale Generico). In qualità di Stazione Appaltante, inoltre, qualora ricorrano i termini previsti per legge, dovrà adottare metodi e strumenti di gestione digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione ai sensi dell'art. 43 del Codice.
8. È compito del RPU inoltrare tutta la documentazione progettuale al ROU che provvederà all'espressione del parere di competenza, secondo le modalità di cui al successivo art.19.

Art. 19 – Parere del ROU sul progetto delle opere di urbanizzazione – Procedimento istruttorio

1. Il parere del ROU sul progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo è propedeutico sia all'adozione sia all'approvazione del PUE/Programma da parte dell'organo politico dell'A.C., nonché alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.
2. Il parere del ROU si riferisce sia alla conformità tecnica alle norme vigenti sia alla congruità economica delle opere di urbanizzazione nel rispetto di quanto previsto all'art. 15. Detto parere dovrà essere reso nuovamente tra adozione e approvazione ai sensi dell'art. 13, qualora il RPU lo ritenga necessario per sopravvenute valutazioni tecnico-giuridiche.
3. Il ROU, ricevuta la documentazione di progetto dal RPU:
 - a. inoltra gli elaborati ai Settori competenti, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri endoprocedimentali;
 - b. prescrive al soggetto proponente di acquisire gli eventuali pareri dagli Enti terzi interessati (AQP, ENEL, TERNA, TELECOM, AMGAS, ANAS, ecc.), e di darne pronta comunicazione all'Ufficio una volta ricevuti;
 - c. qualora necessario, su impulso dei Settori competenti, richiede integrazioni o chiarimenti al Soggetto Attuatore, informandone il RPU;
 - d. acquisita la pronuncia dei Settori competenti, esprime il parere conclusivo di competenza sul progetto, inviandolo al RPU unitamente ad una copia degli elaborati (eventualmente aggiornati al parere) firmata digitalmente.
4. La procedura di cui ai commi precedenti si applica anche per opere di urbanizzazione a scomputo relative a permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

TITOLO VII - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 20 – Procedure per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. L'affidamento delle opere di urbanizzazione avviene secondo le modalità previste agli artt. 3, 4 e 5 dell'allegato I.7 del Codice.
2. Il Soggetto Attuatore ai sensi delle vigenti disposizioni, dovrà conformare le procedure di affidamento dell'esecuzione delle opere, così come previsto dal Codice, sulla base di:
 - a) tipologia delle opere di urbanizzazione: primaria (funzionale o non funzionale) e secondaria;
 - b) valore dell'opera come determinato nel quadro economico;
 secondo la tabella riepilogativa di seguito riportata:

TIPOLOGIA DI OPERE	SOTTO SOGLIA	SOPRA SOGLIA	SCOMPUTO
Opere di urbanizzazione primaria "funzionali"	Esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore (art. 16, comma 2 bis DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.)	Il Soggetto Attuatore svolge il ruolo di Stazione appaltante ai sensi della normativa sugli appalti. Gara pubblica con procedura "aperta" o "ristretta" (art. 71 e 72 D.Lgs. n. 36/2023)	Totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
N.B.: Per opere funzionali si intendono le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio del piano urbanistico esecutivo/programma complesso ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire.			
Opere di urbanizzazione primaria non funzionali	Il Soggetto Attuatore svolge il ruolo di Stazione appaltante ai sensi della normativa sugli appalti. Procedura prevista dal Codice per le gare pubbliche "sotto soglia" (art. 50, comma 1 D.Lgs. n. 36/2023)	Il Soggetto Attuatore svolge il ruolo di Stazione appaltante ai sensi della normativa sugli appalti. Gara pubblica con procedura "aperta" o "ristretta" (art. 71 e 72 D.Lgs. n. 36/2023)	Totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione secondaria	Il Soggetto Attuatore svolge il ruolo di Stazione appaltante ai sensi della normativa sugli appalti. Procedura prevista dal Codice per le gare pubbliche "sotto soglia" (art. 50, comma 1 D.Lgs. n. 36/2023)	Il Soggetto Attuatore svolge il ruolo di Stazione appaltante ai sensi della normativa sugli appalti Gara pubblica con procedura "aperta" o "ristretta" (art. 71 e 72 D.Lgs. n. 36/2023)	Totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
---	--	---	---

3. L'importo complessivo:

- a) per le opere di urbanizzazione primaria sopra soglia comunitaria e di urbanizzazione secondaria, sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva conseguente alla procedura di gara;
- b) per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria, sarà pari all'importo rinveniente dal Quadro economico (importo dei lavori) cui verrà applicato un ribasso stabilito dal ROU (secondo le modalità che lo stesso riterrà più opportune) in sede di formulazione di parere.

Art. 21 – Obblighi del Soggetto Attuatore del PUE/Programma in qualità di soggetto titolato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Nel caso di procedure di affidamento dei **lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria e per le opere di urbanizzazione secondaria**, cioè per tutte le procedure di realizzazione delle opere non rientranti nelle ipotesi di cui all'art.16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il Soggetto Attuatore nella sua qualità di Stazione Appaltante, è obbligato al rispetto di tutto quanto previsto dal Codice ed in particolare a:
 - nominare il RUP, il quale dovrà avere i requisiti e dovrà svolgere le attività di propria competenza, ai sensi dell'art. 15 e dell'Allegato I.2 del Codice;
 - comunicare al RPU, al ROU, alla SUA e al RPE il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso ROU autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
 - comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzie del/i progettista/i);
 - trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro i termini stabiliti dalla norma;

- adottare metodi e strumenti di gestione digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione ai sensi dell'art. 43 del Codice.
- 2. Il Soggetto Attuatore titolare del titolo abilitativo o del PUE, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'Allegato II.12 del Codice, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente.
- 3. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria, il Soggetto Attuatore potrà effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 14 co.6 del Codice.
- 4. Se la Convenzione prevede la contestuale realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria, sia quelle di urbanizzazione secondaria, indipendente dall'importo dei lavori, l'affidamento delle opere sarà sottoposto alla disciplina di cui al Codice per effetto della presenza delle opere di urbanizzazione secondaria.
- 5. Il Soggetto Attuatore del PUE/Programma è sempre tenuto, indipendentemente dagli importi, al rispetto della normativa antimafia e della tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro.
- 6. Per le procedure di esecuzione dei **lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria** valgono le seguenti disposizioni:
 - a) rientra nelle facoltà del Soggetto Attuatore nominare un proprio RUP relativamente all'attuazione dell'intervento ed al fine di interfacciarsi con Il RPU per l'agevole definizione delle procedure definite nel presente Disciplinare;
 - b) il Soggetto Attuatore è obbligato a nominare - tra i tecnici iscritti ai rispettivi Ordini Professionali - il Progettista, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione, il Direttore dei Lavori, il Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione, il Collaudatore ed il Collaudatore in corso d'opera (se ricorrono le condizioni) e tutte quelle figure professionali che riterrà necessarie per concorrere alla efficace realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - c) qualora ricorrano i termini previsti per legge, dovrà adottare metodi e strumenti di gestione digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione ai sensi dell'art. 43 del Codice.
- 7. Di norma, fatte salve le precisazioni riguardanti i limiti di soglia per l'importo dei lavori di cui ai punti precedenti, l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'Allegato II.12 del Codice.
- 8. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al RPU ed al ROU, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del RUP incaricato dalla Stazione appaltante di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori. Sono comunque dovuti gli adempimenti previsti dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii. con

riferimento al titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

9. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice, l'avente diritto a richiedere titolo abilitativo edilizio presenta all'Amministrazione stessa, in sede di presentazione dell'istanza del titolo edilizio, un progetto di fattibilità tecnico-economica 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 suddetto progetto, indice una gara con le modalità previste dal Codice. Oggetto del contratto, sono la progettazione esecutiva e la esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indicherà distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza. In tal caso i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il corrispettivo commisurato agli oneri concessori riguardanti le urbanizzazioni.

Art. 22 – Condizioni e modalità per il rilascio del titolo abilitativo

1. Qualora prevista dalla casistica di cui al Codice, la procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà concludersi dopo il rilascio del titolo abilitativo edilizio.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi aventi ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti proponenti è subordinato:
 - a. nel caso di lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria per le urbanizzazioni primarie e per qualsiasi importo per le urbanizzazioni secondarie, all'impegno, da parte del Soggetto Attuatore, all'inoltro al Settore Servizi per l'edilizia privata, alla Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP. ed alla Ripartizione IVOP, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, di dichiarazione sottoscritta, resa nelle forme previste dal DPR 445/2000, attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di gara nel rispetto del Codice dei contratti ed allegando a comprova i necessari documenti;
 - b. nel caso di lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria per le urbanizzazioni primarie, - pertanto sottoposto alla disciplina di cui all'art.16 co.2-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. - alla presentazione della dichiarazione, resa nelle forme di legge, ed avente ad oggetto l'impegno a realizzare le urbanizzazioni medesime nel rispetto delle prescrizioni del progetto approvato dalla Ripartizione IVOP.

Art. 23 – Adempimenti connessi all'ANAC

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle sole opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e alle opere di urbanizzazione secondaria.
2. Per tutto ciò che concerne gli obblighi in capo alla stazione appaltante e ai partecipanti relativamente alla trasmissione dei dati all'ANAC e alla richiesta e all'utilizzo del CIG, nonché ogni altro adempimento previsto dalla procedura, si rimanda al Codice.

Art. 24 – Modalità e tempi di esecuzione delle opere

1. L'atto dell'Organo comunale competente di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., Titolo abilitativo a Costruire ed ha validità prevista dalla norma di riferimento. Poiché il predetto assunto normativo è riferito a progetti assistiti da validazione, in assenza di tale fase (considerati i casi di non applicabilità del Codice), alla Delibera dell'Organo Comunale competente, seguirà il titolo abilitativo rilasciato dallo Sportello Unico per l'edilizia della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto approvato e coerentemente al cronoprogramma dei lavori ad esso associato, anche in riferimento all'eventuale esecuzione delle stesse per stralci/comparti/settori/lotti, purché precedentemente individuati nell'ambito del Piano o del Programma e approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.
3. I Titoli abilitativi per la realizzazione delle volumetrie relativi agli stralci successivi al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate, salvo diverse pattuizioni stabilite dalla convenzione.
4. In ogni caso, le urbanizzazioni primarie dovranno essere completate prima del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo relativo all'edilizia privata e comunque entro i termini di cui al cronoprogramma allegato al progetto ed indicati dalla convenzione.
5. La Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. non potrà essere presentata prima dell'avvenuto collaudo (o la certificazione di regolare esecuzione, nei casi previsti dal Codice) e della successiva attestazione di idoneità tecnica (quest'ultima da parte della Ripartizione IVOP) delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei fabbricati interessati. Quanto stabilito al presente comma, vale anche nei casi di cui al comma 2.
6. Le proroghe di cui all'art. 15 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. relative al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, sono concesse sentiti il ROU e RPU. Le proroghe non potranno superare il periodo di validità dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificato.

Art. 25 – Varianti in corso d'opera

1. Eventuali varianti in corso d'opera dovranno, in funzione di tipologia di opera e di importo dei lavori, seguire quanto stabilito dal Codice, e i relativi progetti dovranno in ogni caso essere oggetto di parere da parte del RPU e del ROU. Qualora la variante comporti non solo modifiche di natura prettamente tecnica, ma anche aspetti discrezionali di opportunità politica, l'approvazione della stessa è rimessa all'Organo comunale competente, fermo restando i suddetti pareri.
2. Nel caso in cui la variante comporti una diminuzione del costo dell'opera il proponente è tenuto a corrispondere al Comune il conguaglio sino a concorrenza del contributo di

cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. Viceversa, in caso contrario nulla è dovuto al proponente.

3. Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati qualora, per motivate ragioni tecniche e/o variazioni legislative, si rendesse necessaria la loro modifica.

TITOLO VIII – COLLAUDO, PRESA IN CONSEGNA E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 26 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è il procedimento finalizzato alla certificazione della corretta esecuzione dell'opera a regola d'arte, secondo il progetto approvato, nonché ai contenuti della convenzione urbanistica dello strumento attuativo o della convenzione di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dagli importi, è sottoposta alla vigilanza in corso d'opera da parte del ROU. In particolare, è facoltà del ROU disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o di varianti, rispetto al progetto approvato, realizzate senza sua formale condivisione e autorizzazione.
3. A lavori ultimati, tutte le opere di urbanizzazione, indipendentemente dagli importi, sono soggette al collaudo ovvero alla emissione di certificato di regolare esecuzione secondo quanto previsto dalle normative vigenti.
4. In esito a formale comunicazione di intervenuta ultimazione dei lavori da parte del soggetto affidatario dei lavori, il Direttore dei Lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'esecutore e rilascia, senza ritardo alcuno dalla formale comunicazione, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione.
5. In ogni caso, alla data di scadenza prevista dal contratto, il Direttore dei Lavori redige in contraddittorio con l'esecutore un verbale di constatazione sullo stato dei lavori.
6. Il certificato di ultimazione dei lavori ovvero il verbale di constatazione, vengono trasmessi, dal soggetto attuatore, al ROU che attiva le eventuali ulteriori procedure di propria competenza e per conoscenza al RPU.
7. Il Soggetto Attuatore provvede alla nomina del collaudatore, compresa l'eventuale nomina del/i professionista/i incaricato/i del collaudo in corso d'opera. La liquidazione del corrispettivo spettante al/i professionista/i incaricato/i del collaudo, individuato/i - secondo le procedure di legge - fra professionisti abilitati, è a totale carico del Soggetto attuatore.
8. In base a quanto stabilito dall'art. 14 co. 1 dell'Allegato II.14 del Codice, il Soggetto Attuatore, entro 30 giorni dalla consegna dei lavori, attribuisce l'incarico del collaudo, di cui all'art.116 del Codice.
9. Le attività di collaudo si devono concludere entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei

lavori, ai sensi dell'art. 116 co.2 del Codice. Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU. In caso di lavori di elevata complessità si applicano le deroghe previste dal medesimo articolo del Codice.

10. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 2 anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro 2 mesi dalla scadenza del medesimo.
11. Il collaudo può avvenire per stralci funzionali autonomi qualora, in sede di convenzione, sia concessa al Soggetto Attuatore la possibilità di procedere al collaudo di singole opere.

Art. 27 – Documentazione da inviare al ROU e al RPU ai fini del rilascio dell'attestazione di idoneità tecnica

1. Ai fini del rilascio dell'Attestazione di idoneità delle opere di urbanizzazione è necessario che il Soggetto Attuatore, per il tramite del RPU, trasmetta al ROU la seguente documentazione, in formato digitale:
 - Copia della Convenzione urbanistica;
 - visure catastali dei suoli ceduti all'Amministrazione comunale;
 - Comunicazione di ultimazione dei lavori;
 - Certificazioni di regolare esecuzione approntate dalle Imprese esecutrici;
 - Certificazioni di idoneità tecnica e presa in carico, rilasciate dalle società Enti Terzi (A.M.G.A.S. Spa, AQP Spa, ecc.);
 - Certificato di regolare esecuzione o Certificato di collaudo;
 - elaborati "*as built*" degli impianti e delle opere realizzate in formato digitale (.pdf/A, .dwg o .dxf);
 - planimetrie su base catastale, georeferenziate con sistema di riferimento UTM WGS 84 33N, riportanti sia la perimetrazione del PUE/Programma, sia le aree cedute all'Amministrazione (con distinzione tra urbanizzazioni primarie e secondarie, qualora presenti);
 - planimetrie delle opere di urbanizzazione realizzate, su base catastale;
 - file in formato .dwg o .dxf delle planimetrie fornite su supporto informatico e georeferenziate con sistema di riferimento UTM WGS 84 33N.
2. Tutte le dichiarazioni e i documenti trasmessi devono essere firmati digitalmente.
3. Il ROU, ricevuta tutta la documentazione relativa al collaudo/certificato di regolare esecuzione, la trasmette ai Settori competenti della Ripartizione IVOP per acquisire parere in merito e, previo sopralluogo congiunto alla presenza del Direttore dei Lavori e del RUP, e acquisiti i pareri favorevoli dei citati Settori, rilascia, l'attestazione di idoneità tecnica.

Art. 28 – Presa in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree

1. Dalla data di comunicazione di fine lavori e sino al rilascio dell'attestazione di idoneità

tecnica e successiva presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del ROU, la manutenzione delle stesse è in capo al Soggetto Attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessari a qualsiasi titolo. Preliminarmente alla presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il ROU ordina al Soggetto attuatore di provvedere al ripristino dell'intervento al fine di rendere le opere idonee all'immissione al patrimonio comunale, pena l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui al presente Disciplinare.

2. A seguito del rilascio dell'attestazione di idoneità tecnica, il ROU, tramite verbale sottoscritto in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, procede alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale dandone comunicazione agli Uffici competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali, così come di seguito indicati, in maniera esemplificativa e non esaustiva:
 - a. al RPU presso la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;
 - b. al RPP presso la Ripartizione Patrimonio;
 - c. alla Ripartizione Igiene e Ambiente - Settore Giardini;
 - d. al Settore Infrastrutture a rete e Viabilità (PoEQ Manutenzione Viabilità e PoEQ Infrastrutture a rete);
 - e. al Settore Immobili comunali.
3. Qualora l'Amministrazione Comunale abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, può procedere alla presa in consegna anticipata secondo le disposizioni di cui all'art. 24 dell'Allegato II.14 del Codice.
4. I Soggetti Attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
5. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.
6. Le aree destinate a viabilità pubblica devono risultare censite come strade nelle mappe catastali prima della formale presa in carico da parte del Comune.

TITOLO IX – INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 29 – Oggetto

1. Il presente Titolo riguarda tutti gli interventi relativi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Sovvenzionata, Convenzionata e Agevolata) previsti nelle aree C1 e C2 di cui all'art.51 delle NTA del PRG, nonché all'attuazione di programmi di Social Housing.

2. Per gli interventi di cui al presente Titolo, valgono le disposizioni generali contenute nel presente Disciplinare, con le ulteriori disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 30 – Responsabili dei Procedimenti Comunali

1. Gli interventi di cui al presente Titolo si articolano nelle stesse fasi definite al Titolo II (Fasi procedimentali e individuazione dei Responsabili) e sono gestite dai Responsabili dei procedimenti Comunali, i quali svolgono le medesime attività descritte al Titolo sopra richiamato.
2. La Ripartizione Patrimonio, nell'ambito dei PUE in cui è prevista la realizzazione di ERP, per specifica competenza provvederà a svolgere gli adempimenti inerenti alle elaborazioni contabili specifiche dell'ERP, finalizzate all'assegnazione dei suoli e degli alloggi comunali.

Art. 31 – Cessione delle aree per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata, sovvenzionata e convenzionata

1. Per gli interventi da eseguire nelle aree che il vigente PRG destina a “*zone di espansione residenziale di tipo C1 e C2*”, con la sottoscrizione della Convenzione i Soggetti Attuatori (ovvero consorziati) cedono al Comune di Bari i suoli per la edificazione dei lotti per l'Edilizia ERP – qualora il Piano ne preveda la realizzazione - le aree da destinare a strade di Piano Attuativo e le aree da destinare a standard pubblici, secondo le previsioni di Piano Attuativo. La cessione delle aree, per la quota corrispondente alla percentuale dell'intera volumetria ammissibile da destinare alla realizzazione di ERP, avviene al prezzo definito dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio e sarà corrisposta dal Comune di Bari al Consorzio previa assegnazione dei lotti posti all'interno delle aree cedute.
2. Ai fini della definizione del bilancio preventivo conseguente alle assegnazioni dei lotti destinati all'Edilizia Convenzionata, onde consentire la semplificazione delle procedure, le risultanze dei relativi bandi e le determinazioni di assegnazione dovranno essere completate prima della stipula della relativa convenzione.
3. Nell'ambito di Piani attuativi con eventuale previsione di ERP, valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 14 commi 4, 5 e 6.

Art. 32 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. Nell'ambito di Piani attuativi con eventuale previsione di ERP, valgono tutte le disposizioni di cui al Titolo V, artt. 16 e 17, oltre a quanto riportato ai commi seguenti.
2. L'importo del valore lordo dell'intervento legato agli interventi di ERP deve essere adeguatamente documentata prima del collaudo. La documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità con-

tributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali ed in esito alle risultanze del collaudo (ovvero della certificazione di regolare esecuzione), lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al presente articolo.

Art. 33 – Rimborso al soggetto attuatore del piano o programma delle somme anticipate per realizzare le urbanizzazioni e modalità di corresponsione dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei soggetti titolati

1. Nel caso di interventi di ERP previsti nelle zone tipizzate a “*zona di espansione residenziale di tipo C1 e C2*” di cui all’art. 51 delle N.T.A. del PRG e comunque nel caso dell’attuazione di programmi nei quali sono previsti interventi di ERP, Social Housing compreso, è necessario prevedere le modalità di rimborso delle somme che il Soggetto Attuatore ha anticipato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le somme da rimborsare sono quelle anticipate dal Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Il valore è definito, in analogia al “valore lordo dell’intervento” di cui al comma 1 dell’art. 15, precisando però che il costo delle opere è quello derivante dall’importo contrattuale fermo restando ogni altro ammontare ed escludendo il costo del programma manutentivo del verde.
3. Le predette modalità di rimborso sono strettamente correlate al cronoprogramma dei lavori e possono essere previste per singole tipologie di opere, purché ciascuna di esse sia completa, autonoma e funzionale, come di seguito definite:
 - a) per gli interventi di urbanizzazione primaria: viabilità, rete idrica, rete di smaltimento acque nere, rete smaltimento trattamento e riutilizzo acque meteoriche, rete gas, rete cavidotti per alimentazione elettrica, pubblica illuminazione, ecc.;
 - b) per gli interventi di urbanizzazione secondaria, in un sistema di opere individuate dall’Amministrazione, o nel completamento di singole opere o parti di esse, trattandosi nella maggior parte dei casi di parcheggi, edifici, aree destinate a piazze, parchi e/o giochi.
4. Nel rispetto di quanto sopra statuito, il rimborso delle somme introitate dal Comune a titolo di “*opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria*” nei limiti degli importi utilizzabili, e comunque a completamento delle procedure che rendono effettivamente disponibili le somme versate nonché previa acquisizione della comunicazione della Ripartizione Servizio Finanziario, da parte dei titolari degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica all’Amministrazione Comunale, sarà progressivo e correlato come segue allo Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.):
 - 50% dell’importo di cui al quadro tecnico economico (Q.T.E.) in ragione del corrispondente S.A.L.;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 75% dell’importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
 - un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 100% dell’importo di cui al Q.T.E. dopo l’emissione del certificato di collaudo provvisorio, formulato con esito favorevole, di tutte le opere di urbanizzazione ovvero dei singoli corpi d’opera co-

- stituenti le singole reti e comunque entro 90 gg, dal rilascio della attestazione di idoneità tecnica di dette opere da parte del ROU.
5. Il succitato Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) sarà quello risultante a consuntivo, negli atti di contabilità finale e pertanto contenente tutte le eventuali variazioni economiche dovute a varianti regolarmente approvate.
 6. In ordine alla procedura di rimborso l'importo deve essere documentato in considerazione della documentazione probatoria e fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.
 7. Sulle somme introitate non saranno computati interessi e/o rivalutazioni monetarie.
 8. I soggetti titolati alla realizzazione di Programmi per Edilizia Agevolata e Convenzionata (cooperative e imprese) devono corrispondere i costi delle urbanizzazioni con le seguenti modalità:
 - a) Costo delle urbanizzazioni primarie:
 - 25% dell'intero corrispettivo al momento dell'assegnazione delle aree;
 - 50% dell'intero corrispettivo entro tre mesi dalla stipula della convenzione o, comunque, al rilascio del titolo edilizio se precedente;
 - 25% dell'intero corrispettivo alla attestazione di idoneità tecnica da parte della Ripartizione IVOP.
 - b) Costo delle urbanizzazioni secondarie:
 - 50% dell'intero corrispettivo al rilascio del PdC;
 - 25% dell'intero corrispettivo ad un anno del rilascio del PdC;
 - 25% dell'intero corrispettivo a due anni del rilascio del permesso di costruire e comunque contestualmente alla dichiarazione di fine lavori se precedente a tale scadenza.
 9. Nel caso di soggetti lottizzanti nonché proprietari dei suoli interessati da interventi di edilizia convenzionata e comunque partecipanti nell'ambito dei Consorzi attuatori, le predette suddivisioni percentuali, per mera semplificazione amministrativa, saranno scomutate all'interno dei Consorzi urbanizzanti previa verifica e determina da parte dell'Amministrazione Comunale e fino al limite della volumetria massima oggetto di assegnazione. L'Ufficio della Ripartizione Servizio Finanziario predisporrà apposito capitolo di bilancio dedicato ad introitare dette somme.
 10. Nel caso di programmi di PUE che prevedano la realizzazione di Edilizia Sovvenzionata/Agevolata/Convenzionata o di programmi di ERP, fatte salve le modalità di rimborso di cui sopra indicate, l'Amministrazione Comunale potrà delegare, specificandone la procedura nell'atto di convenzione, il Consorzio alla riscossione delle somme anticipate. In tal caso il predetto Soggetto Attuatore è obbligato a predisporre, presso Istituto di Credito di propria fiducia, apposito/i conto/i vincolato/i, in cui far conferire le somme riscosse, con specifica destinazione per l'acquisizione dei suoli e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La convenzione definirà tutti gli adempimenti a cui i Consorzi dovranno attenersi ai fini dell'eventuale delega, compreso l'atto con cui il Comune di Bari viene esonerato da ogni responsabilità per eventuali mancate riscossioni delle somme dovute.

TITOLO X – SANZIONI

Art. 34 – Sanzioni

1. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative previste per legge (C.P.C., DPR 380/2001, D.Lgs. 36/2023).
2. Il Comune provvederà all'escussione (totale o parziale) della garanzia fideiussoria nel caso di inadempienza rispetto agli impegni e obblighi convenzionali posti in capo al Soggetto Attuatore e in particolare nel caso di:
 - a. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti;
 - b. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate.
3. La garanzia fideiussoria è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa verifica dell'inadempimento e quantificazione dello stesso, a cura della Ripartizione IVOP.
4. A seguito delle attività di cui al punto precedente, l'Amministrazione comunicherà al Soggetto Attuatore l'intenzione di escutere la polizza, assegnando un termine congruo per riscontrare motivatamente l'inadempienza. In caso di mancato o insufficiente riscontro, l'Amministrazione procederà all'escussione della polizza, chiedendo il pagamento del risarcimento nei termini previsti dalle condizioni di assicurazione.
5. In caso di mancato pagamento, l'Amministrazione procederà a diffidare la compagnia assicurativa ad adempiere alle obbligazioni contrattuali, avviando contestualmente formale reclamo presso l'IVASS per il mancato rispetto delle condizioni assicurative.
6. In caso di ulteriore mancato riscontro da parte della compagnia assicurativa, l'Amministrazione provvederà ad avviare tutte le attività necessarie alla migliore tutela dell'Ente.
7. Gli interventi di edilizia privata realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee dall'Amministrazione comunale mediante il rilascio dell'attestazione di idoneità tecnica, anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili previsti nell'ambito di appartenenza.
8. In caso di mancata, parziale o totale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente delle urbanizzazioni secondarie, il Comune interverrà direttamente, con il diritto di richiedere ogni eventuale maggior danno e/o eccedenza di spesa, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza. Il Comune è autorizzato a disporre della fideiussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero di responsabilità e rendiconto per i pagamenti che il Comune dovrà fare, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Bari.

TITOLO XI – NORME FINALI

Art.35 – Disposizioni transitorie e di rinvio

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente Disciplinare, si rimanda alle disposizioni delle normative vigenti nazionali, comunitarie e regionali, oltre a quelle regolamentari.
2. Eventuali future modifiche alle suddette normative, si intendono immediatamente vigenti per il presente Disciplinare, che è da intendersi automaticamente aggiornato in loro recepimento.

Art.36 – Entrata in vigore

1. Il presente Disciplinare entra in vigore alla data di avvenuta esecutività della delibera di approvazione e verrà applicato a tutti i PUE/programmi non ancora convenzionati alla suddetta data.



Settore Pianificazione Attuativa

**SCHEMA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO
GENERALE**

N. 2026/00079

del 17 FEBBRAIO 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI
O PROGRAMMI COMPLESSI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE
CONVENZIONATI

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo ---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

**COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.**

ANNOTAZIONI :

Positivo Parere favorevole in ordine alla regolarità dell'azione amministrativa connessa alla
presente proposta di deliberazione e sulla base del parere di regolarità tecnica come espresso ai
sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL e dell'art. 42 del vigente regolamento di contabilità.

Bari, 13/02/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

Donato Susca

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L. SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Bari, li 22/12/2025

Il responsabile

Augusto Farnelli

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Ilaria Rizzo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 18/02/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Direttore di Ripartizione

Bari, 18/02/2026

F.to Ilaria Rizzo

CERTIFICATO DI COPIA CONFORME

La presente deliberazione è copia dell'originale depositata presso gli uffici.

Data

Firma

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 18/02/2026 al 04/03/2026.

L'incaricato

F.to

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

F.to

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n.82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it/>