



COMUNE DI EMPOLI

Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n.
**** del *****

Redatto a cura del Settore Politiche Territoriali, di concerto con il servizio Edilizia Privata e
il servizio Progettazione infrastrutture, mobilità.

Aprile 2015

INDICE

- Art.1 - Opere di urbanizzazione primaria*
- Art.2 - Impegno alla esecuzione delle opere*
- Art.3 - Modalità di esecuzione dei lavori*
- Art.4 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione*
- Art.5 - Garanzie prestate*
- Art.6 - Cessione delle aree*
- Art.7 - Uso degli spazi interessati dalle opere di urbanizzazione*
- Art. 8 - Descrizione delle opere da eseguirsi*

Art.1

Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali e i connessi impianti di trattamento;
- opere e reti per la captazione, l'adduzione e la totalizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- reti per il trasferimento dati.

Sono ricomprese tra le opere di urbanizzazione primaria anche:

- i cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le relative opere;
- gli impianti cimiteriali.

Per le modalità di esecuzione e per la determinazione del costo delle singole voci che costituiscono il complesso delle opere di urbanizzazione occorre far riferimento al Capitolato di cui all'art. 8 delle presenti norme, nonché al prezzo ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Firenze, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezzi ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP..

I prezzi unitari possono essere rivisti e aggiornati con cadenza annuale e comunque quando ciò di renda necessario per variazioni nei prezzi superiori al 15%.

Art.2

Impegno alla esecuzione delle opere

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto esecutivo presentato e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle presenti norme.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni date dalla AUSL, dal Genio Civile e da tutti gli enti preposti ai pubblici servizi.

Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica potranno essere modificati ad adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti.

L'esecuzione delle opere avviene in tre fasi consecutive, senza soluzione di continuità, in un unico intervento o per stralci funzionali.

La completa esecuzione delle opere dovrà avvenire entro i termini di validità indicati in convenzione.

A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore dovrà produrre apposita polizza fideiussoria (o apposite polizze fideiussorie in caso di stralci funzionali) pari al costo delle opere da realizzare con una maggiorazione del cinquanta per cento.

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria, con le modalità di cui al successivo art. 6.

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, queste non siano state realizzate o completate, il comune inviterà il Soggetto Attuatore o aventi causa, con semplice raccomandata, all'esecuzione dei lavori stessi.

In caso non sia dato inizio ai lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, il comune potrà provvedere direttamente alla realizzazione delle opere non realizzate, attraverso l'incameramento delle somme di cui alla fidejussione prestata, per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per i danni derivanti dall'inadempimento. Nel verificarsi di tale ipotesi, il Soggetto Attuatore autorizza, fin da subito, il comune o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

Art.3

Modalità di esecuzione dei lavori

Prima dell'inizio effettivo dei lavori, il Soggetto Attuatore deve comunicare all'Ufficio tecnico il nominativo della ditta esecutrice in possesso della attestazione di qualificazione SOA adeguata per categoria e classificazione all'esecuzione dei lavori, nonché, con la comunicazione di inizio lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori.

L'ufficio provvede al controllo del tracciato planimetrico ed altimetrico di tutte le opere previste ed indicate in sede di esame del permesso di costruire.

Al termine della prima fase di lavoro dovranno essere compiuti i seguenti interventi:

- rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
- opere stradali e i parcheggi pubblici con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle zanelle in porfido, dei cordonati e dei marciapiedi;
- palificazione impianto di pubblica illuminazione;
- rete idrica;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della telefonia.
- Movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

La regolare esecuzione delle reti deve essere certificata dall'Ente erogatore e deve essere realizzato tutto quanto risulti necessario al regolare sgrondo delle acque meteoriche, al fine di evitarne il ristagno.

L'avvenuta realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione è verificata con apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, su richiesta degli interessati, corredata da dichiarazione del Direttore dei Lavori che ne attesti la regolare esecuzione.

Alla richiesta deve essere allegato certificato di collaudo delle eventuali opere in cemento armato realizzate, redatto da tecnico laureato, incaricato dal Soggetto Attuatore.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale potrà essere rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione dei singoli fabbricati.

In tutta l'area da urbanizzare deve essere mantenuta in efficienza idonea segnaletica e recinzione di cantiere.

Al termine della seconda fase di lavoro dovranno essere compiuti i seguenti interventi:

- completamento delle opere stradali e di parcheggio con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito;
- completamento dell'impianto di pubblica illuminazione, compreso il quadro di comando ed allacciamenti necessari a renderlo funzionante. L'esecuzione dell'impianto nel pieno rispetto delle normative vigenti deve essere certificata a cura del Soggetto Attuatore tramite verbale di collaudo redatto da tecnico abilitato;

- sistemazione completa degli spazi a verde pubblico;
- ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza.

L'esecuzione della seconda fase delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dal Direttore dei lavori.

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati e, comunque, entro tre anni dalla data di ultimazione della prima fase.

Al termine dei lavori previsti nella seconda fase, il Soggetto Attuatore deve inoltrare altra istanza all'Amministrazione Comunale, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa esecuzione.

A detta istanza deve essere allegata dichiarazione della direzione dei lavori che attesti la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere realizzate.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale della seconda fase, potranno essere presentate le attestazioni di agibilità relative ai singoli fabbricati.

Le opere di urbanizzazione primaria al termine della seconda fase devono intendersi ad ogni effetto "private ad uso pubblico", con ogni onere di sorveglianza e manutenzione, responsabilità civile e penale a carico del Soggetto Attuatore.

Alla terza fase attengono tutte le restanti opere di completamento, e più precisamente:

- restauro e/o riparazione di eventuali danni arrecati alle opere già realizzate;
- opere di allacciamento dei singoli lotti e di quant'altro, in genere, possa

determinare la manomissione delle sedi stradali;

- manti di usura in conglomerato bituminoso;
- segnaletica stradale definitiva;
- tutto quanto necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Al termine dei lavori della terza fase, il Soggetto Attuatore deve inoltrare altra istanza all'Amministrazione Comunale, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare esecuzione.

Il Soggetto Attuatore continua a farsi carico di tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza (comprese eventuali responsabilità civili e penali), relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione, fino al loro positivo collaudo e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'amministrazione anche in corso di esecuzione delle opere potrà richiedere modifiche, correzioni ed integrazioni dei progetti, che risultino necessarie per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione o alla volontà concordata tra le parti. Per tali modifiche, alcuna indennità o compenso potrà essere posto a carico dell'Amministrazione.

Art.4

Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale. Pertanto al personale tecnico del comune dovrà essere consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni,

sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

I lavori dovranno essere segnalati e protetti a tutela della pubblica incolumità secondo le norme del codice della strada, della prevenzione infortuni per i cantieri edili e delle prescrizioni particolari che potranno essere impartite caso per caso dalla Polizia Municipale.

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione.

La visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte del Soggetto Attuatore, è eseguita non prima di nove mesi e non oltre dieci mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste. Alla richiesta di collaudo deve essere allegata dichiarazione della Direzione dei lavori che attesti l'esatta corrispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate al progetto esecutivo approvato.

Il collaudo delle opere non solleva il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa dalla responsabilità conseguente il riscontro di vizi occulti che venissero manifestati anche successivamente al collaudo medesimo, in conformità ai disposti degli artt. 1667 e 1169 del codice civile.

Art.5

Garanzie prestate

A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore deve produrre apposita polizza fideiussoria (o apposite polizze fideiussorie in caso di stralci funzionali), pari al costo delle opere da realizzare, con una maggiorazione del cinquanta per cento.

Qualora l'importo della garanzia, in conseguenza di un aumento dei costi di costruzione risulti non più adeguato, è facoltà della Amministrazione Comunale

richiederne l'integrazione dell'importo nella misura necessaria a ripristinare l'originaria congruità.

La polizza fideiussoria prodotta a garanzia della corretta e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è restituita al Soggetto Attuatore appena intervenuto il positivo collaudo dei lavori eseguiti, da parte degli uffici tecnici comunali e la conseguente cessione gratuita di dette opere al comune, nei termini fissati nella convenzione.

In caso di parziale esecuzione dei lavori o di accertata non regolare esecuzione dei medesimi in sede di collaudo, l'Amministrazione Comunale è autorizzata al loro completamento e/o modifica, decorsi inutilmente sessanta giorni dal preavviso datone al soggetto attuatore con lettera raccomandata, mediante escussione della polizza prodotta a garanzia.

Nel verificarsi di tale ipotesi, il Soggetto Attuatore autorizza, fin da subito, il comune o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

Art.6

Cessione delle aree

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria.

Tali aree devono essere trasferite nelle loro consistenze catastali, secondo i tipi di frazionamento, approvati dall'ufficio del territorio di Firenze. Il Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, provvede alla predisposizione degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'ufficio del territorio di Firenze e alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.

Il trasferimento avverrà unitamente alle opere di urbanizzazione, entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse.

Qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile all'amministrazione il Soggetto Attuatore è esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere da parte di terzi.

Art.7

Uso degli spazi interessati dalle opere di urbanizzazione

Tutte le aree stradali per zone di sosta e di parcheggio e tutti gli spazi di verde attrezzato sono da intendersi, dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori accertata dall'Ufficio Tecnico comunale mediante sopralluogo e relativo verbale, come spazi ed aree pubbliche.

Tali aree non potranno pertanto essere soggette ad alcun limite di transito e uso e saranno, in caso di occupazione anche temporanea, soggette al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche. Potranno inoltre essere richieste apposite garanzie per danni e/o manomissioni, successive alla loro esecuzione ed ultimazione. In tal caso la garanzia dovrà essere pari al costo delle opere che si presume di danneggiare e/o manomettere, determinato in applicazione del prezzario ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Firenze, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezzari ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Gli spazi pubblici destinati a strade, fino alla loro classificazione fra le strade comunali, da richiedersi a cura e spese del soggetto attuatore, sono classificati come spazi vicinali di uso pubblico.

Restano pertanto a carico del Soggetto Attuatore tutte le opere manutentorie e di sorveglianza e le eventuali responsabilità civili e penali derivanti dai danni riportati da cose o persone conseguenti l'uso pubblico di tali spazi.

Art.8

Descrizione delle opere da eseguirsi

La realizzazione delle opere dovrà risultare conforme al Capitolato speciale d'appalto – Norme tecniche per opere stradali, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme, in cui sono riportate anche le modalità costruttive delle opere di pubblica illuminazione e a verde.