

# **LINEE GUIDA**

## **PER LA PROGETTAZIONE DELLE**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**Redatte a cura del Comune di Pesaro  
Ufficio Opere di Urbanizzazione**

#### **PARTE 1**

**LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
(scaricabili in formato Word):**

- **RACCOLTA DELLE NORME PIÙ IMPORTANTI IN MATERIA DI LAVORI PUBBLICI.**
- **COMUNICATO REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE.**
- **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- **Elaborato “A” - Caratteristiche degli elaborati di progetto.**
- **Elaborato “B” - Voce di capitolato delle opere a verde da inserire nella relazione del verde.**
- **Elaborato “C” - Fac simile per la redazione di un atto di fidejussione tramite un istituto di credito**

**Si segnala che per la realizzazione del progetto delle opere a scomputo di oneri di concessione dovuti per legge dovrà essere adottato l'elenco prezzi unitari delle opere di urbanizzazione della Regione Marche reperibile all'indirizzo internet: <http://www.operepubbliche.marche.it/prezziari.htm>.**

**NORMATIVA VIGENTE SUI LAVORI PUBBLICI**

- **D.L.vo 12 aprile 2006 n. 163 - Codice dei contratti pubblici.**
- **D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 - Regolamento Generale dei Lavori Pubblici.**
- **D.Lvo 9 aprile 2008 n. 81 - Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, modificato con D.L.vo 3 agosto 2009 n. 106.**
- **D.M. 19 aprile 2000 n. 145 - Capitolato generale delle opere pubbliche.**

**NOVITA' LEGISLATIVE IN MATERIA DI LAVORI PUBBLICI**

- **Legge 13 agosto 2010 n. 136 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia (G.U. n. 196 del 23 agosto 2010).**
- **D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.L.vo 12 aprile 2006 n. 163 (G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010) entra in vigore dal 9 giugno 2011.**
- **Legge 17 dicembre 2010 n. 217 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 novembre 2010 n. 187 - Misure urgenti in materia di sicurezza (G.U. n. 295 del 18 dicembre 2010).**
- **Determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture n. 5 del 27 luglio 2010 - (G.U. n. 192 del 18 agosto 2010).  
Linee guida per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura ed all'ingegneria.**
- **Determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture n. 6 del 27 luglio 2010 - (G.U. n. 191 del 17 agosto 2010).  
Indicazioni operative alle stazioni appaltanti e alle SOA in materia di controllo sui certificati di esecuzione dei lavori e sull'applicazione dell'art. 135, comma 1-bis del D.Lgs 163/2006.**
- **Deliberazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture del 15 febbraio 2010.  
Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, N. 266 per l'anno 2010.**
- **Deliberazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture del 3 novembre 2010 - Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 per l'anno 2011 (resa esecutiva con d.p.c.m. 3 dicembre 2010 - entra in vigore dal 1° gennaio 2011).**
- **Determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture n. 8 del 18 novembre 2010 - (G.U. n. 284 del 4 dicembre 2010).  
Prime indicazioni sulla tracciabilità finanziaria ex art. 3 legge n. 136 del 2010, come modificato dal decreto-legge n. 187 del 2010.**
- **Comunicato dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture del 14 dicembre 2010 - Trasmissione dei dati dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture - settori ordinari e speciali ed estensione della rilevazione ai contratti di importo inferiore o uguale ai 150.000 euro, ai contratti "esclusi" di cui agli articoli 19,20,21,22,23,24 e 26 del d.lgs n. 163/2006, di importo superiore ai 150.000 euro, e agli accordi quadro e fattispecie consimili - (G.U. n. 296 del 20 dicembre 2010).**
- **Determinazione n. 10 del 22.12.2010 - Ulteriori Indicazioni sulla Tracciabilità dei Flussi Finanziari (Art. 3, legge 13 agosto 2010, n. 136 come modificata dal decreto legge 12 novembre 2010, n. 187 convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2010, n. 217).**
- **Protocollo di Legalità tra Prefettura di Pesaro e Urbino - Provincia di Pesaro e Urbino e Comuni della Provincia del 31.01.2011.**

# COMUNICATO REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE

## PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI IN VIGORE DAL 17 OTTOBRE 2008.

TERZO DECRETO CORRETTIVO AL DECRETO LEGISLATIVO 163/2006 “CODICE DEI  
CONTRATTI PUBBLICI RELATIVI A LAVORI, SERVIZI E FORNITURE”

### 1. Premesse

È stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 227 della Gazzetta Ufficiale n. 225 del 2.10.2008 il testo del **Decreto Legislativo 11/09/2008 n. 152 - "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62."**

Tale decreto, entrato in vigore dal 17 ottobre 2008, ha **modificato** i seguenti articoli relativi alla **realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri**:

- art. 32 comma 1, lettera g) – procedura di affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) per importi pari o superiori alla soglia comunitaria (**4'845'000 euro**<sup>1</sup>);
- art. 122 comma 8 – procedura di affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) per importi inferiori alla soglia comunitaria (**4'845'000 euro**).

In particolare, la nuova disciplina delle opere di urbanizzazione “a scomputo” sotto soglia comunitaria:

- a) **riguarda le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;**
- b) **non consente né per le opere di urbanizzazione primarie, né per le secondarie, un affidamento diretto (cioè senza gara)**<sup>2</sup>;
- c) **elimina l'obbligo per gli Uffici Tecnici Comunali di trasmettere alle competenti Procure Regionali della Corte dei Conti, prima dell'avvio dell'esecuzione delle opere, copia degli atti adottati e della documentazione relativa agli interventi edilizi da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.**

### 2. Affidamento lavori per opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (4'845'000 €)

Per le opere di urbanizzazione **di importo pari o superiore** alla soglia comunitaria si applica l'art 32 comma g) D.Lgs. 163/2006 di seguito riportato:

*“lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. L'Amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'Amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'Amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza”*

<sup>1</sup> In vigore dal 1° gennaio 2010 a seguito di modifiche attuate con G.U.U.E. n. 314/64 del 1° dicembre 2009.

<sup>2</sup> in precedenza era consentito affidare senza procedura di gara la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri (art. 16, comma 2, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico per l'Edilizia).

### **3. Affidamento lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria (4'845'000 €)**

Per le opere di urbanizzazione **di importo inferiore** alla soglia comunitaria, il Titolare del Piano Urbanistico Attuativo o il Titolare del Permesso di Costruire, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, dovranno **esperire una gara con la modalità della procedura negoziata** senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, nel rispetto dell'art. 57 comma 6 del Decreto Legislativo 163/2006.

L'invito deve essere **rivolto ad almeno cinque soggetti** aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici di cui all'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

## DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

- **Richiesta di Permesso di Costruire** con i seguenti allegati:

- *Domanda permesso di costruire (Art. 10 Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) con firme di tutti i proprietari, Direttore dei Lavori ecc....;*
- *Titolo di proprietà e dichiarazione che le aree sono libere da servitù vincoli o ipoteche;*
- *Asseverazione sull'amianto e su eventuali ritrovamenti all'interno dell'area oggetto di intervento urbanistico;*
- *Richiesta abbattimento alberature protette significando che:*
  - a) *dentro il centro abitato si applica la L.R. n. 7/1985 - art. 3.*
  - b) *fuori del centro abitato si applica la L.R. n. 6/2005 - art. 21.*
- *Dichiarazione ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. n. 17/1997, dell'art. 13 delle NTA' del PPAE della Provincia di Pesaro e Urbino e dell'art. 3.1.3.1 delle NTA del vigente P.R.G. sul materiale di scavo;*
- *Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti.*

- **Progettazione Esecutiva** delle opere di urbanizzazione (n. 5 copie da concordare con l'Ufficio) completa di:

- *Planimetria catastale, di PRG e relativa vincolistica;*
- *Raffronto dei limiti catastali e di quelli di P.R.G.;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Planimetria con piano quotato stato di fatto con indicazione delle alberature esistenti, linee enel ecc....;*
- *Verifica di eventuali aree di proprietà comunale all'interno del perimetro dell'area da alienare;*
- *Individuazione di eventuali aree da scorporare (max. 10%) Art. 2.3.3.1 delle NTA del vigente P.R.G. – Firme scorporo e calcolo edificabilità residua;*
- *Planimetria con l'indicazione e al suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *Schema grafico e analitico per verifica aree a standard pubblico;*
- *Planimetria con massimi ingombri fabbricati, cabine enel esistenti e di progetto;*
- *Planimetria di progetto generale delle opere con relativi particolari in scala adeguata;*
- *Sezioni e profili del terreno oggetto di intervento con indicazione dei soli movimenti di terra per tutte le sezioni di riferimento, giallo per gli scavi e rosso per i riporti,*
- *Sezioni esplicative dell'intervento con indicazione del perimetro d'intervento e delle quote significative anche in rapporto con le quote pre-esistenti nelle proprietà confinanti;*
- *Planimetria generale con l'indicazione delle larghezze stradali, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, dei sensi di marcia e della segnaletica stradale orizzontale e verticale con relativi particolari in scala adeguata;*
- *Profili dei piani di scorrimento della nuova viabilità ;*
- *Elaborati grafici e verifiche di tutti i percorsi esterni, pavimentazioni ecc... alla legge 13/1989 e D.M. 236/1989;*
- *Percorsi per ipovedenti;*
- *Planimetria con indicazione isole ecologiche;*
- *Sezioni stradali tipo;*
- *Planimetria fognature acque meteoriche, calcolo delle aree scolanti e calcoli idraulici;*
- *Planimetria fognature acque nere;*
- *Profili piani di scorrimento delle reti di smaltimento acque chiare e nere;*
- *Particolari costruttivi fognature chiare e nere;*
- *Condotta acqua, gas e particolari costruttivi;*
- *Planimetria pubblica illuminazione, particolari costruttivi, schemi quadri elettrici;*

- *Relazione tecnica relativa all'impianto di pubblica illuminazione con i relativi calcoli in conformità alla L.R. n. 10/2002;*
- *Canalizzazioni enel, telecom e particolari costruttivi;*
- *Cabine enel di progetto e particolari costruttivi;*
- *Rilievo del verde esistente con indicazione delle eventuali essenze protette e non di cui si prevede l'abbattimento ed eventuale richiesta di abbattimento ai sensi dell'art. 3.1.3.1. NTA PRG;*
- *Planimetrie di progetto delle aree verdi in coerenza con le esigenze di visibilità degli accessi stradali, del tracciato dei sottoservizi e del regolamento comunale del verde;*
- *Planimetria dell'impianto di irrigazione;*
- *Abaco dei materiali da impiegare per le pavimentazioni carrabili, pedonali, parcheggi e arredi in conformità alle N.T.A. del P.R.G.;*
- *Eventuali barriere acustiche e particolari costruttivi;*
- *Computi metrici estimativi dell'intervento con riepilogo suddiviso in categorie di opere – Quadro Tecnico Economico;*
- *Elenco Prezzi unitari ed eventuali analisi per lavori non contenute nel prezziario regionale;*
- *Elaborati di progetto relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.*

*La documentazione presentata dovrà inoltre essere corredata della seguente documentazione:*

- *Eventuale relazione di valutazione previsionale del clima acustico;*
- *Eventuale relazione valutazione di incidenza SIC e ZPS;*
- *Relazione geologica in base ai vincoli presenti nella zona di intervento;*
- *Piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;*
- *Piani di sicurezza e di coordinamento;*
- *Cronoprogramma lavori;*
- *Quadro dell'incidenza percentuale delle quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;*
- *Schema di contratto e capitolato speciale di appalto;*
- *Ulteriori elaborati ritenuti utili e indispensabili dal progettista per la descrizione degli interventi ecc...*

Gli elaborati di cui ai precedenti punti dovranno essere in ogni caso presentati all'Amministrazione Comunale in sede di richiesta di permesso di costruire e ciò anche qualora gli stessi fossero già stati precedentemente sottoposti a parere preventivo. In tale fase potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

**dichiarazione** di impegno ad esperire procedura negoziata ai sensi dell'art. 122 comma 8 del D.Lgs 163/06 e s.m.i. per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire.

**Il procedimento di gara è autonomo rispetto al permesso di costruire, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio.**

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

## CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

### 1. Elenco Prezzi

Per la redazione delle fasi progettuali previste dovrà essere utilizzato l'Elenco Prezzi unitari delle Opere di Urbanizzazione redatto dalla Regione Marche ed aggiornato all'ultima edizione disponibile. Qualora uno o più prezzi non fossero reperibili sul prezzario predetto, si dovrà fare riferimento ai prezzi correnti di appalti pubblici del Comune di Pesaro o provvedere alla redazione di apposita analisi.

### 2. Computo Metrico Estimativo

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

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

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

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

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

Voci che **possono** essere inserite nel computo:

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

Voci che **non possono** essere inserite nel computo:

- allacciamenti privati di utenze varie;
- imprevisti ed arrotondamenti;
- ore in economia, noli mezzi etc.;
- I.V.A.;
- spese tecniche in generale (progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi).

A norma dell'art. 141 comma 7 lettera a) del D.Lgs. 163/2006 dovrà essere effettuato il collaudo in corso d'opera dei lavori pubblici realizzati a scomputo in quanto soggetti a direzione lavori esterna all'Amministrazione Comunale.

La nomina del Collaudatore è effettuata dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico delle Ditte lottizzanti.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di presa in carico delle opere, dovrà essere presentato consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore all'importo degli oneri di concessione dovuti per legge, le Ditte lottizzanti dovranno provvedere a versare la differenza all'Amministrazione Comunale.

### 3. Capitolato Generale e Speciale di Appalto



Trattandosi di opera pubblica a tutti gli effetti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno assoggettate alle disposizioni riportate nel Capitolato Generale delle Opere Pubbliche approvato con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 19 aprile 2000, n. 145.

In relazione ai materiali e all'esecuzione delle opere si dovrà fare riferimento alla descrizione della relativa voce di Elenco Prezzi della Regione Marche. L'adozione di lavorazioni non incluse nell'elenco prezzi del Comune di Pesaro, dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici del Servizio Pianificazione Urbanistica.

#### **4. Altri Elaborati Progettuali**

Trattandosi di opere pubbliche, a norma dell'art. 32 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 163/2006, gli elaborati progettuali sono quelli stabiliti dall'art. 35 e segg. del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

#### **Prescrizioni generali degli elaborati:**

- le planimetrie generali dovranno riportare oltre all'area di intervento, anche il rilievo delle zone adiacenti se queste sono già urbanizzate o il progetto delle stesse se già depositato presso l'Amministrazione Comunale, qualora in previsione o in corso di realizzazione, e ciò al fine di avere una visione d'insieme dell'intervento che permetta il miglior raccordo e la massima compatibilità con le opere confinanti;
- tutte le tavole dovranno essere debitamente quotate planimetricamente ed altimetricamente secondo le usuali scale in modo tale da permettere l'immediato riscontro delle misure e delle quote sia di rilievo che di progetto;
- dovranno essere evidenziati in modo chiaro i riferimenti quotati usati come capisaldi;
- le superfici riportate nel relativo computo metrico dovranno essere evidenziate sulle planimetrie.

#### **Pareri di altri Enti:**

- nulla osta rilasciato dall'ASUR Marche Dipartimento di Prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica per quanto attiene le norme igienico-sanitarie;
- nulla osta rilasciato dall'Azienda Marche Multiservizi per quanto attiene le opere di acquedotto - gas - fognatura e illuminazione pubblica;
- nulla osta rilasciato dagli Enti proprietari delle strade qualora l'intervento preveda attraversamenti o sbocchi su strade non comunali;
- nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario di canali e/o corsi d'acqua interessati dai lavori;
- nulla osta dei gestori delle reti di distribuzione elettrica, telefonia, ecc..;
- autorizzazioni di altri Enti eventualmente interessati in relazione ai vincoli di P.R.G. presenti sull'area di progetto ecc....

#### **5. Disposizioni generali**

**Tutte le tavole planimetriche di progetto dovranno essere presentate anche in formato dwg (autocad versione 2007 o precedente) o dxf (georeferenziato).**

Tutti gli elaborati NON dovranno essere protetti da scrittura.

**La mancata consegna di parte dei documenti richiesti costituisce interruzione dei termini necessari al rilascio dei documenti autorizzativi.**



Voce di capitolato delle opere a verde da inserire nella relazione del verdeFornitura, messa a dimora e manutenzione**1. Fornitura di specie arboree, arbustive e rampicanti:**

- n.....    ... specie                                      circ. cm ..... ,    h cm.....                                      n. 2 pali;
- n. ....    ..... ;
- 
- 
- 

Gli alberi dovranno presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche tipiche della specie, della varietà e dell'età al momento della messa a dimora, rispettando le seguenti modalità:

**a)** gli alberi dovranno essere specificatamente allevati per il tipo di impiego previsto (es. alberate stradali, filari, esemplari isolati, gruppi, ecc.);

**b)** in particolare gli alberi di latifoglie e conifere, non a portamento piramidale, dovranno avere il tronco nudo, dritto, senza ramificazioni fino all'altezza di impalcatura. Le piante a portamento piramidale possono essere ramificate fino dalla base, con asse principale unico e rettilineo. Il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da deformazioni, ferite, grosse cicatrici conseguenti ad urti, grandine, scortecciamenti, legature e ustioni da sole, capitozzature, monconi di rami tagliati male, cause meccaniche in genere. Devono essere esenti da attacchi (in corso o passati) di insetti, di funghi o virus;

**c)** la chioma dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa;

**d)** le latifoglie non dovranno presentare "rami verticillati", cioè rami che si dipartono dal tronco al medesimo livello;

**e)** la chioma dovrà sempre presentare l'apice di accrescimento principale ("freccia") con gemma apicale sana e vitale, e quindi assenza di doppie cime o rami codominanti, escluse le varietà globose, pendule o innestate alla corona;

**f)** l'apparato radicale dovrà presentarsi ben accestito, ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari fresche e sane, privo di tagli di diametro maggiore di cm 2;

**g)** gli alberi saranno forniti in zolla e/o in contenitore (vasi, mastelli in plastica o legno, ecc.) di grandezza proporzionata alle dimensioni della pianta, così come di seguito riportato:

- 40 cm di diametro per alberi di circonferenza cm 12/14;
- 50 cm di diametro per alberi di circonferenza cm 16/18;

**- 60 cm di diametro per alberi di circonferenza cm 18/20;**

**h)** in assenza di esigenze particolari legate al sito di impianto, l'altezza del pane di terra non deve essere inferiore ai 2/3 della misura del diametro del pane stesso;

**i)** la terra della zolla e del contenitore, dovrà essere compatta, ben aderente alle radici, senza crepe evidenti, con struttura e tessitura tali da non determinare condizioni di asfissia;

**j)** le piante in contenitore, cioè quelle piante che abbiano passato in vaso almeno una stagione di crescita ed il cui apparato radicale abbia colonizzato il 70% del terreno in esso contenuto, dovranno essere state adeguatamente rinvasate in modo da non presentare un apparato radicale eccessivamente sviluppato lungo la superficie del contenitore stesso (spiralizzazione);

**k)** le zolle dovranno essere ben imballate con un apposito involucro degradabile (juta, paglia, teli, ecc.), rinforzato, se le piante superano i m. 5 di altezza, con rete metallica degradabile, oppure realizzato con pellicola plastica porosa o altri materiali equivalenti;

**l)** in linea generale, comunque, gli alberi prima di essere trasportati in cantiere per la messa a dimora dovranno essere visionati dalla D.T. e giudicati idonei. Il giudizio della D.T. in merito alla accettabilità o meno delle alberature è insindacabile.

**2. La messa a dimora** degli alberi dovrà avvenire avendo cura che le piante non presentino radici allo scoperto né risultino, una volta assestatosi il terreno, interrate oltre il livello del colletto, seguendo le seguenti indicazioni:

**a)** le buche che saranno realizzate, dovranno avere dimensioni rapportate alla grandezza delle piante da mettere a dimora ed al sito di impianto; il materiale proveniente dagli scavi, se non riutilizzato o, a insindacabile giudizio della D.L. non ritenuto idoneo, dovrà essere allontanato dalla sede del cantiere e portato alla pubblica discarica o su aree predisposte dall'Impresa a sua cura e spese. Nel caso si rendesse necessario, l'Impresa dovrà apportare terra di coltivo opportunamente frantumata in quantità sufficiente a riempire le buche.

**b)** l'imballo della zolla costituito da materiale degradabile (es. paglia, canapa, juta, ecc.) dovrà essere tagliato al colletto e aperto sui fianchi senza rimuoverlo da sotto la zolla, togliendo soltanto le legature metalliche ed il materiale di imballo in eccesso, ciò previa autorizzazione specifica della D.T., che potrà a suo insindacabile giudizio, in alternativa, richiederne la rimozione. Nel riempimento della buca, la Ditta aggiudicataria avrà cura di interrare, con la terra smossa,

l'eventuale concime definito dalla D.T., in modo tale che il medesimo sia ricoperto da uno strato di terra e non a contatto diretto con gli apparati radicali;

c) prima del riempimento definitivo delle buche, gli alberi dovranno essere resi stabili per mezzo di pali di sostegno, ancoraggi e legature. Prima di prevedere l'ancoraggio definitivo delle piante, sarà necessario accertarsi che il terreno di riempimento delle buche risulti debitamente assestato, per evitare che le piante risultino sospese alle armature in legno e si formino cavità al di sotto degli apparati radicali. La Ditta aggiudicataria provvederà poi al riempimento definitivo delle buche con terra di coltivo, costipandola con cura in modo che non rimangano vuoti attorno alle radici o alla zolla;

d) i pali tutori dovranno avere il diametro di almeno cm 8, essere torniti e trattati in autoclave contro la marcescenza, essere infissi saldamente nel terreno a buca aperta e prima dell'immissione nella buca della pianta da sostenere, con le modalità indicate dalla D.T.;

e) a riempimento ultimato, attorno alle piante dovrà essere formata una conca o bacino per la ritenzione dell'acqua necessaria per favorire la ripresa vegetativa delle piante e facilitare il costipamento e l'assestamento della terra attorno alle radici e alla zolla.

f) Su tutti gli alberi forniti e messi a dimora la Ditta aggiudicataria dovrà fornire la garanzia di attecchimento. L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di 90 giorni dopo la ripresa vegetativa dell'anno successivo all'impianto, le piante si presentino sane e in buono stato vegetativo. L'avvenuto attecchimento deve essere verbalizzato in contraddittorio fra la D.T. e la Ditta aggiudicataria entro 10 giorni dalla scadenza del periodo sopra definito.

**3. La manutenzione** che la Ditta aggiudicataria è tenuta ad effettuare, durante tutto il periodo di concordata garanzia, dovrà comprendere le seguenti operazioni:

a) *irrigazioni*: la Ditta aggiudicataria è tenuta ad irrigare tutte le piante messe a dimora per tutto il periodo di garanzia concordato. Le irrigazioni dovranno essere ripetute e tempestive nonché variare in quantità e frequenza, in relazione alla natura del terreno, alle caratteristiche specifiche delle piante, al clima e all'andamento stagionale; se presente, l'Impresa potrà utilizzare l'impianto di irrigazione curandone la manutenzione ed il buon funzionamento.

b) *ripristino conche e rincalzo delle alberature*: le conche di irrigazione eseguite durante i lavori di impianto delle alberature devono essere, se necessario, ripristinate;

c) *eliminazione e sostituzione delle piante morte*: le eventuali piante morte dovranno essere sostituite con altre identiche a quelle fornite in origine; la sostituzione deve, in rapporto all'andamento stagionale, essere inderogabilmente effettuata nel più breve tempo possibile dall'accertamento del mancato attecchimento;

d) *ripristino della verticalità delle piante*: la Ditta aggiudicataria è tenuta al ripristino della verticalità e degli ancoraggi delle piante qualora se ne riconosca la necessità;

e) *controllo, risistemazione e riparazione dei pali di sostegno, degli ancoraggi e delle legature*: la Ditta aggiudicataria è tenuta a ripristinare gli ancoraggi delle piante qualora ve ne sia la necessità. E' inoltre indispensabile controllare periodicamente le legature per prevenire ferite al fusto e rimuoverle almeno una volta nel periodo di garanzia, rifacendo la legatura in posizione diversa dal precedente punto di contatto con la pianta.

---

**FAC SIMILE PER LA REDAZIONE DI UN ATTO DI FIDEJUSSONE**  
**TRAMITE UN ISTITUTO DI CREDITO**  
 (su carta intestata dell'istituto di credito/bancario)

**Spett.le**  
**Comune di Pesaro**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**  
**Largo Aldo Moro n. 12**  
**61121 – P E S A R O**

Atto di fidejussone n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**ATTO di FIDEJUSSONE**

**Premesso che:**

- tra il Comune di Pesaro (c.f. 00272430414) e la *ditta/impresa/società/consorzio/cooperativa* \_\_\_\_\_, (p.ta IVA/C.F.) \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ civ. n° \_\_\_\_\_ è in corso di stipula una "Convenzione Urbanistica" relativa a (*citare l'oggetto dei lavori relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione di specifici piani attuativi/piani particolareggiati/concessioni convenzionate/piani di recupero/ecc...*);
- che la *ditta* \_\_\_\_\_ è proprietaria dell'area urbana sita in località/via \_\_\_\_\_ del Comune di Pesaro, censita e distinta al foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_ del Comune censuario di Pesaro, e tale area è individuata dal vigente P.R.G. comunale, nella scheda grafica \_\_\_\_\_ relativa al (P.A. – P.P. – C.C. – P.R.) \_\_\_\_\_, approvata con D.C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e come meglio indicato negli elaborati di Piano approvati con D.C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che la *ditta* \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha presentato la richiesta del Permesso di Costruire (*n° prat. edil. e prot.*) \_\_\_\_\_ per la realizzazione di un edificio \_\_\_\_\_;  
urbanizzazione relative alla suddetta convenzione;
- che la *ditta* \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha presentato la richiesta del Permesso di Costruire (*n° prat. edil. e prot.*) \_\_\_\_\_ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla suddetta convenzione;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sono stati approvati i progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla suddetta convenzione, previa acquisizione dei pareri degli enti e servizi competenti;
- che la citata convenzione regola i rapporti tra la *ditta* \_\_\_\_\_ ed il Comune di Pesaro per l'attuazione delle previsioni del *e/o della (piano attuativo/piano particolareggiato/concessione convenzionata/piano di recupero/ecc...)* \_\_\_\_\_, relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; attuazione che avverrà in conformità alle norme di Piano approvati con le suddette delibere;
- che la *ditta* \_\_\_\_\_ si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione sopradescritte, secondo i progetti esecutivi approvati e nei termini e nei tempi previsti dagli artt. \_\_\_\_\_ della Convenzione Urbanistica;
- che la *ditta* \_\_\_\_\_, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rilasciare una fidejussione bancaria in favore del Comune di Pesaro a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la stipula della suddetta convenzione,

quest'ultima da autenticare da un Notaio, dell'importo di \_\_\_\_\_ € (*diconsi* \_\_\_\_\_), pari al valore delle opere di urbanizzazione che la *ditta* \_\_\_\_\_ si obbliga a realizzare, come previsto nel progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale, di cui sopra, alle condizioni e prescrizioni espresse nei pareri degli Enti ed Uffici competenti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, nell'”*area urbana*” in oggetto;

- che la *ditta* \_\_\_\_\_, assume per sé, successori ed aventi titolo, la suddetta fideiussione bancaria in favore del Comune di Pesaro, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la stipula della convenzione di cui sopra;
- la suddetta garanzia, indipendentemente dal suo importo, deve comunque garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore;
- la presente fideiussione non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; la stessa può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della *ditta* \_\_\_\_\_, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo certificato di regolare esecuzione, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
- la *ditta* \_\_\_\_\_ si obbliga, inoltre, ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza; in tal caso la fideiussione va integrata entro 60 gg. dalla richiesta del Comune di Pesaro;
- in caso di inadempienza degli obblighi stipulati in convenzione, la *ditta* \_\_\_\_\_ prende atto:
  1. che il Comune di Pesaro può, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alla *ditta* obbligata, utilizzando al riguardo la fideiussione prestata, fermo restando comunque la facoltà del Comune di Pesaro, di procedere all'addebito degli oneri ulteriori fino al completamento delle opere stesse ed all'assolvimento dei relativi adempimenti;
  2. che rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune di Pesaro per il risarcimento dei danni.

#### **Tutto ciò premesso:**

- *l'istituto di credito/bancario* (riportare tutti i dati: nome e ragione sociale-cod. fisc.-sede) a mezzo del sottoscritto (riportare i dati del leg. rappres. o Proc. Spec. dell'istituto) con la presente dichiara di costituirsi, come in effetti si costituisce, fideiussore nell'interesse della *ditta* \_\_\_\_\_ anche per loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ed a favore del Comune di Pesaro, fino alla concorrenza massima di \_\_\_\_\_ € (*diconsi* \_\_\_\_\_), a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la citata “Convenzione Urbanistica” ed a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, come descritte nei progetti esecutivi approvati e secondo le quantità indicate nei computi metrici estimativi, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore;
- la presente garanzia/fideiussione è inoltre prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della citata convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli adempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune di Pesaro, sia Ente territoriale, sia soggetto iure privatorum;
- la presente garanzia/fideiussione copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della *ditta* \_\_\_\_\_, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Pesaro a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
- *l'istituto di credito/bancario* \_\_\_\_\_, dichiara di prestare e costituire tale fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. volendo ed intendendo restare obbligata in solido con la *ditta* \_\_\_\_\_; rinuncia, altresì, ad avvalersi del termine previsto dal 1° e 2° comma dell'art. 1957 del C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

- *l'istituto di credito/bancario* \_\_\_\_\_, qualora la *ditta* \_\_\_\_\_ non adempie agli obblighi assunti, si impegna a versare la somma garantita dalla presente fidejussione, entro 15 gg. dal ricevimento di semplice richiesta scritta dal Comune di Pesaro con accertamento dell'inadempimento, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora del debitore principale, beninteso entro il limite massimo di \_\_\_\_\_ €(*diconsi* \_\_\_\_\_);
- il mancato pagamento delle commissioni non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.
- la presente garanzia potrà essere estinta solo previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la presente garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera su richiesta della Ditta \_\_\_\_\_ quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e solo con autorizzazione del Comune di Pesaro previo accertamento di regolare esecuzione e previo collaudo, anche parziale, da parte di quest'ultimo.

Eventuali richieste di pagamento dovranno pervenire, con le modalità sopra indicate, a mezzo lettera raccomandata A.R., all'*istituto di credito/bancario* \_\_\_\_\_ (*indirizzo*).

A scopo cessato il testo originale del presente impegno dovrà essere restituito alla scrivente per lo scarico contabile.

Resta altresì inteso, che la restituzione della fideiussione o l'invio della dichiarazione liberatoria si intenderanno come rinuncia ad ogni diritto a Voi derivante dal presente impegno.

Per qualsiasi controversia riguardante il presente atto, sarà esclusivamente competente il Foro di Pesaro.

\_\_\_\_\_ lì, \_\_\_\_\_

*firma e timbro dell'*  
*istituto di credito/bancario*

\_\_\_\_\_

Esente ai sensi \_\_\_\_\_

Autenticazione n \_\_\_\_\_ del Rep.

Certifico io sottoscritto \_\_\_\_\_ Notaio in Pesaro iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti in Pesaro e Urbino che, il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualifica di procuratore speciale della Banca \_\_\_\_\_, per la carica domiciliato in \_\_\_\_\_ presso la sede della Banca \_\_\_\_\_, e nella rappresentanza legale della medesima, in forza di procura speciale a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, registrata in \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ al N. \_\_\_\_\_; della cui identità personale, idoneità a rappresentare la Banca, qualifica e poteri io Notaio sono certo, si è costituito legalmente in atto impegnando validamente l'Istituto stesso e ha firmato in mia presenza la scrittura che precede.

Oggi in \_\_\_\_\_ nel mio studio \_\_\_\_\_

Allegato Art. \_\_\_\_\_ CONVENZIONE URBANISTICA

ART. \_\_\_\_\_ - GARANZIA FIDEIUSSORIA.

- 1) La Ditta, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione, rilascia fideiussione \_\_\_\_\_ di (istituto assicurativo o bancario) autenticata dal Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ dell'importo di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari al valore delle opere che la Ditta si obbliga a realizzare come previsto nel progetto esecutivo approvato con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge; la durata della fideiussione è di anni \_\_\_\_\_ .
- 2) La suddetta garanzia, indipendentemente dal suo importo, deve comunque garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.
- 3) La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Ditta, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo certificato di regolare esecuzione, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
- 4) La Ditta presta la fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.; la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza.
- 5) La Ditta rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° comma dell'art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.
- 6) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti del presente atto, essa 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.
- 7) La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 8) La Ditta si obbliga, inoltre, a integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza; in tal caso la fideiussione va integrata entro 60 giorni (sessanta) dalla richiesta del Comune.
- 9) La Ditta prende atto:
  - che in caso di inadempienza degli obblighi di cui sopra il Comune può, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alla Ditta obbligata, utilizzando al riguardo la fideiussione prestata; fermo restando comunque la facoltà del Comune di procedere all'addebito degli oneri ulteriori fino al completamento delle opere stesse e all'assolvimento dei relativi adempimenti.
  - che rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.