

Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. n.° 13

Comune di ROMENTINO

Rettifica e adeguamento 2010

Delibera C.C. n. 04 del 16.02.2010 divenuta esecutiva il

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Professionista

aggiornamento:

Il Responsabile del procedimento

GENNAIO 2010

Titolo dell'elaborato:

Contributo di costruzione

1.1 INTERPRETAZIONE GIURISPRUDENZIALE DELL'ART. 2.4, COMMA 1°, NUMERO 2

È necessario portare alcuni chiarimenti su quanto riportato all'art. 2.4, comma 1°, numero 2), in materia di esonero dal contributo di costruzione.

La disposizione è quella del testo unico dell'edilizia, art. 17, comma 3°, lettera b), riportata in modo letterale, anzi con l'ulteriore precisazione del termine 'residenziali', che recita:

2) interventi di ristrutturazione di tipo A e B e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari residenziali, con le precisazioni dell'art. 3.8 comma 1°;

La ristrutturazione, di norma onerosa, è gratuita limitatamente agli edifici unifamiliari. L'ampliamento, pure di norma oneroso, è gratuito limitatamente agli edifici unifamiliari e con l'ulteriore limite della sua entità, che deve essere contenuta all'interno del 20% delle dimensioni dell'edificio esistente (calcolate in ragione del volume).

La questione deve ritenersi risolta storicamente, come affermato da autorevole dottrina.

La Corte Costituzionale, dichiarando manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 9, lettera d), della legge 10/77 (ora art. 17, comma 3°, lettera b) del testo unico dell'edilizia), in relazione all'equiparazione tra ristrutturazione e ricostruzione di edificio unifamiliare (ordinanza 26.06.1991, n. 296), ha incidentalmente affermato che i limiti (quantitativi) previsti dalla norma sono riferiti solo all'ipotesi di ampliamento.

È pacifico che le ipotesi di agevolazione possono concorrere e coesistere tra loro, pertanto mantiene il diritto all'esenzione l'intervento complesso costituito dalla ristrutturazione dell'intero edificio unifamiliare accompagnata da un ampliamento degli spazi in misura non superiore al 20%.

In caso di ampliamento dell'edificio unifamiliare in misura superiore al 20%, l'esenzione non è riconosciuta e non è applicabile la formula della cosiddetta 'franchigia' fissa al 20%, che fruisce dell'esenzione, e la quota eccedente sottoposta ad onere.

L'intervento in parola si può senz'altro ripetere più di una volta, purché l'ampliamento complessivamente considerato (cioè la somma degli ampliamenti per ogni singolo intervento) rimanga all'interno del 20% della consistenza originaria.

Il problema si complica in relazione alla possibilità di ripetere lo stesso intervento più volte, con il limite del 20% applicato ogni volta, senza altro limite finale e complessivo che non sia la caratteristica di edificio unifamiliare. In merito occorre richiamare l'interpretazione prevalente in dottrina che è nel senso della applicabilità una tantum dell'esenzione o di stabilire una ripetizione, non preordinata al risultato elusivo del costo, con forte motivazione tecnica a suffragio, con un'apprezzabile soluzione di discontinuità; giusto quanto previsto all'art. 3.8, comma 1°, del Regolamento.

È appena il caso di notare, infine, che la possibilità di ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari è relativa solo all'esenzione del contributo di costruzione; quindi gli spazi realizzati devono essere comunque conformi alla disciplina urbanistica vigente; non hanno alcun fondamento le pretese di individuare in tale disposizione una deroga alle norme urbanistiche ordinarie, nel senso di consentire l'ampliamento, nel predetto limite, anche oltre gli indici di densità previsti in via generale.

RETTIFICA DA PORTARE AL REGOLAMENTO

L'articolato deve essere modificato, al comma 1° dell'art. 3.8, stralciando, per la migliore comprensione, la parte iniziale relativa alla ristrutturazione che, per gli edifici unifamiliari (residenziali), è sempre esentata dal contributo di costruzione.

- 1. Gli interventi ~~di ristrutturazione~~ e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari residenziali, di cui all'art. 2.4, comma 1°, punto 2), perdono l'esonero del contributo di costruzione se nello stesso quinquennio sono richiesti più interventi separati; in questo caso il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per tutta la quantità richiesta.*

1.2 MODIFICAZIONI ALL'ART. 3.8, COMMA 1°, COMMA 2°

Durante l'applicazione del Regolamento, anno 2008, si è rilevato che l'onerosità del contributo di costruzione, previsto all'art. 3.8, comma 2°, vale a dire per gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio esistente, limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della destinazione d'uso, deve essere riformulata.

Tale disposizione regolamentare, deriva dall'applicazione rigorosa della tabella C regionale contenuta nella DCR n. 179/CR del 26.05.1977 (determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione).

Considerata tuttavia la particolare condizione locale, ove tutti gli atti di pianificazione locale mirano a incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, interno o esterno al centro storico e ai nuclei antichi, è opportuno agevolare gli interventi stessi finalizzati al recupero e alla valorizzazione dell'esistente.

Pertanto, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti nel centro storico e nei nuclei antichi ed anche all'esterno degli stessi, limitati al solo restauro conservativo, ormai sottratti all'onerosità per tutta l'edilizia residenziale anche non unifamiliare (prima dall'art. 7, 1° comma, legge n. 94/92 e poi dalla legislazione sulla DIA), devono essere esclusi dal contributo di costruzione.

Il contrasto con quanto contenuto nella tabella C regionale tuttora vigente, sicuramente determinato dalla formulazione della stessa tabella in data antecedente a quella della legge 94/92, poi rettificata per i soli insediamenti turistici e conferma dell'onerosità per gli insediamenti residenziali, è sicuramente superabile in ragione della prevalenza delle disposizioni di leggi vigenti su contrastate previsioni.

Invece gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti nel centro storico e nei nuclei antichi ed anche all'esterno degli stessi, non limitati al solo restauro conservativo ed anche quelli che presentano variazioni al carico urbanistico, sono soggetti a contributo di costruzione commisurato alla quota degli oneri e al costo di costruzione; giusto quanto già previsto dal regolamento all'art. 3.8, comma 3°.

RETTIFICA DA PORTARE AL REGOLAMENTO

L'articolo deve essere modificato, con la riformulazione del comma 2° dell'art. 3.8, al fine di consentire l'esenzione del contributo di costruzione nel caso di interventi limitati al solo restauro conservativo, senza carico urbanistico aggiuntivo.

2. *Gli interventi ricadenti nel tessuto edilizio residenziale esistente, limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della destinazione d'uso, **NON** sono soggetti a contributo di costruzione. ~~commisurato alla quota degli oneri di urbanizzazione, di cui alle tabelle parametriche, e alla quota del costo di costruzione, di cui all'art. 3.5, comma 2°.~~*

1.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA PRIVATI DELL'ART. 4.2

Preliminarmente, sono da evidenziare le seguenti argomentazioni:

- le opere di urbanizzazione sono da ritenere pubbliche sin dalla loro origine (quindi anche se eseguite su proprietà privata e se formalmente di proprietà privata prima del passaggio al patrimonio pubblico);
- gli accordi convenzionali configurano la presenza dell'elemento contrattuale (a prescindere dalla complessa natura giuridica della convenzione urbanistica);
- la sussistenza della onerosità deriva dalla permesso di costruire, da parte della pubblica amministrazione, dello scomputo degli oneri in luogo del loro pagamento diretto;
- è irrilevante che l'attuatore privato (in genere il lottizzante) sia o meno un imprenditore, dal momento che può ricorrere all'affidamento a terzi così come farebbe il comune.

Dopo il 17.10.2008, data di entrata in vigore del D.lgs. n. 152 del 11.09.2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei contratti pubblici), l'applicazione degli artt. 32, comma 1°, lettera g), e 122, comma 8°, comporta una nuova disciplina per le opere di urbanizzazione che modifica quella previgente recepita dal Regolamento comunale del contributo di costruzione. Esaminando le due norme risulta:

- l'art. 32, comma 1°, all'alinea apre con *'Le norme del presente titolo ... si applicano in relazione ai seguenti contratti, di importo pari o superiore alle soglie di cui all'art. 28 (€ 5.150.000):'* per poi completare, alla lettera g), con *'g) 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'art. 16, comma 2°, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 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 d'appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'art. 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni dei 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:'*;
- l'art. 122 (rubricato *'Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia'*, comma 8°, secondo il quale: *'8. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'art. 32, comma 1°, lettera g), si applica la procedura prevista dall'art. 57, comma 6°, l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei'*).

La normativa a regime, dopo l'entrata in vigore del terzo decreto correttivo, introduce tre novità fondamentali:

- non vi è più alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, unificate sotto la medesima disciplina;
- tutte le opere, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiore alla soglia comunitaria), sono ricondotte nell'alveo del Codice dei contratti e discriminate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile;
- è stato soppresso l'obbligo della trasmissione di tutti gli atti adottati, inerenti la realizzazione degli interventi a scomputo di oneri, alla Procura della Corte dei Conti competente per territorio.

Se vengono espulse dall'ordinamento sia la possibilità di esecuzione diretta (comunque già limitata alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria), che la procedura del promotore (con diritto di prelazione), viene però introdotta la possibilità del ricorso alla procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando, per tutte le opere di importo inferiore a € 4.845.000,00 (nuova soglia, rispetto a € 5.150.000, in vigore dall'01.01.2010) (quindi anche per le opere di urbaniz-

zazione secondaria il cui affidamento, in precedenza, era subordinato alla gara pubblica a prescindere dall'importo), con implicazioni di non poco rilievo.

Non esiste più alcuna possibilità, per il privato, di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione.

I moduli operativi, che assumono rilievo ai fini dell'argomento in oggetto, sono sostanzialmente tre (Bosetti & Gatti):

- 1) le opere di urbanizzazione di importo inferiore a € 4.845.000,00 sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 57, comma 6°, e 122, comma 8°, del Codice dei contratti;
- 2) le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore a € 4.845.000,00 sono eseguite da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli artt. 32, comma 1°, lettera g), primo periodo, e 55, commi 5° e 6°, del Codice dei contratti;
- 3) le opere di urbanizzazione di importo pari o superiore a € 4.845.000,00 sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale degli operatori privati, ai sensi del combinato disposto degli artt. 32, comma 1°, lettera g), secondo periodo, 55, commi 5° e 6°, e 53, comma 2°, lettera c), del Codice dei contratti.

Resta ovviamente fermo che, in tutti i casi, le imprese che concorrono alle procedure di scelta del contraente devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del Codice dei contratti (e, in attesa del nuovo regolamento generale, dell'art. 3 del d.P.R. n. 34 del 2000), adeguati in relazione alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.

CRONOLOGIA DEGLI INTERVENTI

La programmazione temporale delle opere di urbanizzazione è di competenza del privato, tanto che anche il caso di opere appaltate dal Comune su progetto preliminare dello stesso privato, è quest'ultimo che propone uno schema di contratto e un cronoprogramma.

Tuttavia, se è facile definire i tempi negli appalti di lavori pubblici 'ordinari', nel caso che ci occupa la tempistica dell'esecuzione deve rispondere anche alle esigenze di programmazione e di attuazione progressiva degli interventi urbanistici da parte del privato che, per ambiti estesi, in genere procede per lotti normalmente distribuiti in un arco di tempo pluriennale, spesso condizionati dall'andamento del mercato immobiliare.

Gli inconvenienti legati alla possibile impraticabilità di un appalto con unica scadenza per l'ultimazione, potrebbero essere attenuati appaltando le opere di urbanizzazione per lotti o con opzioni di ripetizione (nel rispetto del divieto di frazionamento) anche se, in questi casi, il privato deve farsi carico degli adeguamenti dei prezzi di cui all'art. 133, commi 4°, 5° e 6° del Codice dei contratti, e deve garantire la unitarietà delle reti dei servizi pubblici.

FRAZIONALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Anche se il Codice dei contratti, diversamente dalla versione previgente, non fa più alcuna distinzione tra le due tipologie di opere di urbanizzazione, si tratta di due tipologie di opere ontologicamente diverse, anche in relazione ai termini di esecuzione.

Le opere di urbanizzazione primaria seguono, sotto il profilo temporale, un percorso 'lineare' che per sua natura andrebbe adattato alle strategie di sviluppo dell'ambito del quale sono al servizio (pur nell'unitarietà del disegno generale), mentre le opere di urbanizzazione secondaria hanno una valenza 'puntuale' e possono essere eseguite con immediatezza (con conseguente acquisizione tempestiva al patrimonio comunale) o comunque in tempi ben definiti, senza alcun rapporto con l'attuazione edificatoria dell'ambito, le strategie dell'operatore economico o l'andamento di mercato.

Autorevoli autori ritengono che l'importo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare la disciplina applicabile, sia costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria. Se tale somma è inferiore a € 4.845.000,00, l'affidamento potrà avvenire applicando l'art. 122, comma 8°, del Codice dei contratti, anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria; se la somma è pari o superiore a € 4.845.000,00, l'affidamento, anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria, dovrà avvenire solo applicando l'art. 32, comma 1°, lettera g), anche se uno dei due importi, oppure ambedue, presi singolarmente, fossero inferiori alla soglia di € 4.845.000,00.

In conclusione, sono ammessi appalti separati per lotti (uno per le opere di urbanizzazione primaria e uno per le opere di urbanizzazione secondaria) a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara di evidenza pubblica, a cura del privato o del Comune non importa, secondo i moduli procedurali di cui all'art. 32, comma 1°, lettera g), del Codice dei contratti pubblici.

RETTIFICA DA PORTARE AL REGOLAMENTO

Le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono opere qualificate come 'opere pubbliche'; tutte le disposizioni previste al Titolo IV, art. 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 non hanno più ragione di essere disciplinate in quanto il riferimento è al Codice dei contratti pubblici per quanto riguarda la progettazione, l'aggiudicazione delle opere, la loro realizzazione (cauzione, direzione lavori, contabilità, collaudo, garanzie).

Si modifica il Titolo II che diventa 'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI', rispetto a 'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE E SCOMPUTI', rimuovendo dall'art. 4.1 anche le diciture 'direttamente' e 'diretta' non più coerenti.

Si modifica l'art. 4.2 che diventa 'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI PRIVATI', rispetto a 'CONVENZIONAMENTO, PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE, ASSEGNAZIONE, GARANZIE', con norme di carattere generale e di raccordo tra impegni previsti dalla convenzione urbanistica e realizzazione diretta delle opere; sono inoltre stralciati gli altri articoli sopra richiamati con parziale modifica dell'ex 4.5 'TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE' e che diventa 4.3.

TITOLO IV

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

ARTICOLO 4.1

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI ED INTERVENTI CONVENZIONATI

1. Nel caso di interventi edilizi diretti convenzionati, gli oneri di urbanizzazione sono determinati all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo il costo unitario vigente o il costo effettivo, di cui ai precedenti artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare può obbligarsi a realizzare le opere di urbanizzazione.
2. Nel caso di interventi in aree non dotate o dotate solo in parte di opere di urbanizzazione o con una pluralità di interventi da realizzare nel tempo, gli atti abilitanti l'attività edilizia, compresi gli strumenti urbanistici esecutivi o gli atti d'obbligo unilaterale, dovranno prevedere, di concerto tra l'Amministrazione comunale ed il titolare, l'attuazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
3. Lo scomputo, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione è determinato dal confronto fra l'importo degli oneri di urbanizzazione, dovuto nel caso concreto alla data del rilascio del permesso di costruire, ed il costo delle opere di urbanizzazione autorizzate a realizzazione diretta; tale costo è definito con i criteri dell'art. 4.2, comma 6° e seguenti.
4. Qualora sia richiesta ed autorizzata l'esecuzione solo parziale delle opere di urbanizzazione, la differenza fra l'importo commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate deve essere versata con le modalità del successivo art. 5.3.
5. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente sia inferiore all'importo calcolato con criterio sintetico, la differenza andrà monetizzata.
6. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare autorizzato, non si riconoscono rimborsi ancorché il prezzo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti e calcolati con criterio sintetico.
7. Nel caso in cui lo strumento urbanistico esecutivo si attui mediante il rilascio di più permessi di costruire, ciascuno per ogni singolo lotto, occorre prevedere, negli atti tecnici e nella convenzione urbanistica, l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione per ogni singolo lotto; tale percentuale sarà applicata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, in tempi diversi e successivi, e per eventuali pagamenti a saldo.

Art. 4.2

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI PRIVATI

1. Le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, sono opere pubbliche; per la loro realizzazione il riferimento è alle procedure e disposizioni previste dal Codice dei contratti pubblici; la proprietà dei suoli sui quali sono eseguite, e le opere stesse, devono essere trasferite al patrimonio pubblico nei modi e nelle forme in atto presso il Comune.
2. Le opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, relative all'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi e/o ad interventi diretti convenzionati, sono preliminarmente oggetto di accordi convenzionali; i contenuti di tali accordi, o della convenzione urbanistica, sono quelli previsti dalle leggi di riferimento o da specifiche norme di attuazione del PRGC, integrati secondo i casi.
3. Deve essere presentato - dal privato - il progetto delle opere da eseguire, di livello idoneo al tipo di gara scelta e condivisa con l'Amministrazione, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate (cronoprogramma), allegando lo schema del relativo contratto d'appalto.
4. Avendo come riferimento la soglia comunitaria prevista per le opere pubbliche, possono presentarsi diverse procedure di gara, aggiudicazione, frazionabilità delle opere di urbanizzazione tra primarie e secondarie, altro; le distinte procedure ed i rispettivi moduli operativi - aventi sostan-

zialmente per oggetto il progetto, la gara, l'aggiudicazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione - avviene ai sensi di quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici.

5. Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione - a qualsiasi livello - deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere da realizzare, con la possibilità da parte del Comune di far adeguare (o adeguare d'ufficio, in caso di inottemperanza) gli atti presentati dal privato; nello stesso modo dovranno essere dettagliate le modalità ed i termini di esecuzione delle opere e prima dell'inizio dei lavori deve essere in ogni caso disponibile la progettazione esecutiva.
6. Il controllo della coerenza tra la progettazione del privato e le obbligazioni assunte con la convenzione urbanistica, è fatto nell'ambito dei normali controlli di natura urbanistico-edilizia, con l'istruttoria del permesso di costruire, o la DIA, avente per oggetto le opere di urbanizzazione, senza necessità di ulteriori formalità, ferma restando la verifica del progetto ai sensi di quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici.
7. Le garanzie per la completa e corretta esecuzione delle opere dovranno essere prestate in sede di convenzione urbanistica e perfezionate, dopo l'aggiudicazione delle opere, con la sottoscrizione del contratto, comprese quelle per l'esecuzione sostitutiva.
8. Sarà compito della convenzione urbanistica disciplinare particolari fattispecie, quali le modalità di pagamento di oneri sostenuti per la progettazione e l'esecuzione, le modalità di ripetizione delle somme dovute, l'alienazione delle aree lottizzate, la volturazione del permesso di costruire.
9. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia sia della realizzazione delle opere che di pagamenti di penali o di trasferimento di obblighi avvenuto in contrasto con le disposizioni previste; tale facoltà dovrà essere assicurata mediante il convenzionamento urbanistico.
10. La realizzazione, ed il collaudo, delle opere potrà essere effettuata anche gradualmente mediante suddivisione in lotti funzionali approvati dal Comune; essi dovranno essere individuati precedentemente in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree pubbliche o di uso pubblico; in questo caso, il titolare deve farsi carico degli adeguamenti dei prezzi, di cui al Codice dei contratti pubblici, e deve garantire la unitarietà delle reti dei servizi pubblici.
11. Il Comune non procederà al rilascio di alcun certificato di agibilità se le opere di urbanizzazione, oltre che ultimate e collaudate, non risulteranno funzionanti e complete di ogni allacciamento. I contratti relativi ad allacciamenti, servitù, ecc. devono essere inizialmente stipulati dal contraente e volturati al Comune contestualmente al trasferimento.
12. Il Comune mantiene sempre la facoltà di eseguire le opere di urbanizzazione mediante appalto ordinario, facendosi rimborsare dal privato il relativo onere.

Art. 4.3

TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

1. Le opere eseguite saranno trasferite gratuitamente al Comune dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo e quando sia stata accerata la loro esecuzione a regola d'arte.
2. La mancata o incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero la differenza tra i lavori autorizzati (come da progetto assentito) e lo stato finale dei lavori, comportano la monetizzazione dell'importo dovuto aggiornato degli interessi legali previsti dalla legge; gli interessi legali sono computati fino alla data di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione.
3. Il trasferimento al Comune delle opere eseguite avverrà, previo collaudo con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, nei modi e nelle forme in atto presso il Comune; fino a detto trasferimento resta a carico del titolare o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati.
4. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a che ciò non avviene, sarà obbligo del titolare di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.