



Città di Pomezia
Città Metropolitana di Roma Capitale

**REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DIRETTA
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A
SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27 DEL 30.06.2016

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente Regolamento detta norme e modalità, ai sensi del codice dei contratti pubblici, per l'esecuzione di tutte le opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico, compresa la cessione delle aree, connesse a permessi a costruire, a piani urbanistici ed agli accordi convenzionali, comunque denominati, stipulati tra privati ed amministrazioni (cosiddetti "accordi complessi", compresi gli accordi di programma), con la sola eccezione di accordi complessi stipulati in seguito a procedura di evidenza pubblica originaria per la scelta del privato sottoscrittore dell'accordo, nel qual caso non è richiesta una gara di "secondo livello" per la scelta dell'esecutore delle opere.

Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere/cedute al Comune divengono parte del patrimonio dell'Ente, entrano nella rete dei servizi della città, assumono carattere e valenza di opere pubbliche.

Art. 2 – Il quadro giuridico normativo

La regolamentazione dell'istituto delle opere di urbanizzazione a scomputo risale alla normativa in materia urbanistica, secondo la quale la realizzazione di tali opere condiziona il rilascio del permesso di costruire è definito dall'articolo 12 del D.P.R. 380/2001 nonché dall'articolo 16 del medesimo DPR 380/2001 contempla la possibilità di scomputare la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione nel caso in cui il titolare del permesso di costruire o attuatore del piano si obblighi a realizzarle direttamente.

In ambito regionale la disciplina è fissata dall'articolo 76 della legge regionale n. 38/1999.

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono definite dall'art. 4 della L. 847/1964, così come integrato dall'art. 44 della L. 865/1971, dall'art. 17 della L. 67/1988, dall'art. 26 della L. 38/1990 e dall'art. 58 del D.Lgs. 22/1997.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- impianti di illuminazione pubblica;
- spazi di verde attrezzato;
- strade;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature ed impianti di depurazione;
- reti idriche;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- impianti cimiteriali.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture complesse per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Art. 4 – Urbanizzazione delle aree

Sul presupposto che le opere di urbanizzazione sono da ritenersi pubbliche sin dalla loro origine e che la realizzazione diretta di un'opera di urbanizzazione secondo le condizioni e le modalità previste dalla normativa italiana in materia urbanistica costituisce un appalto pubblico di lavori, non obbligatorio nella programmazione preventiva per quanto riguarda le opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, con le procedura da adottare nel caso di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria.

L'articolo 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011, introducendo il co. 2-bis dopo il co. 2 dell'art. 16 del DPR 380/2001, ristabilisce di fatto il vecchio regime normativo, che prevedeva l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del privato titolare del titolo autorizzativo edilizio, per le sole opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, fissata, al momento, in € 5.225.000,00.

Le opere di urbanizzazione connesse ad un qualsiasi intervento edilizio sono pertanto soggette ad apposita disciplina legislativa e regolamentare a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria. Per ciascuna categoria di opere valgono pertanto norme e procedure diverse.

Art. 5 – Cessione di aree

Il soggetto attuatore è tenuto a cedere le aree destinate a viabilità e standard contestualmente alla stipula della Convenzione con il Comune di Pomezia.

In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere e/o per altri motivi adeguatamente giustificati, è ammesso il rinvio della cessione medesima.

In tal caso dovranno essere riportati in Convenzione i motivi che hanno determinato tale rinvio e il termine ultimo per la stipula dei relativi atti, che, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere in ogni momento la cessione stessa, non dovrà superare quello di validità del piano.

Spetta al Dirigente del Settore Lavori Pubblici la stipula del successivo atto di acquisizione delle aree. Il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione delle opere, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti.

La monetizzazione della carenza delle aree è inoltre prescritta nel caso di assenza di previsioni da parte del PRG o del Piano Attuativo per le aree destinate a standard urbanistici all'interno dell'area oggetto di intervento. Il prezzo delle aree, definito annualmente dal Consiglio Comunale, sulla base del valore di mercato relativo alla specifica zona interessata dall'intervento, dovrà consentire all'Amministrazione Comunale di procedere all'acquisto di aree alternative per urbanizzazioni nelle ubicazioni previste dal PRG. In alternativa il soggetto attuatore può impegnarsi ad acquisire direttamente le aree destinate dal PRG a standard.

TITOLO II - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 6. La realizzazione delle opere in senso stretto

Le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di intervento urbanistico preventivo o connesse ad un qualunque tipo di intervento edilizio per il quale si renda necessaria una urbanizzazione ulteriore rispetto a quella già presente all'interno dell'area di intervento, devono essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le priorità fissate in ciascun piano e da ciascun soggetto attuatore, in un intervallo di tempo stabilito in maniera correlata alla edificazione delle aree e tale da garantirne l'utilizzabilità.

Il soggetto attuatore dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla urbanizzazione dell'area, anche se di importo superiore agli oneri tabellari dovuti per legge senza eventuale conguaglio. Ad avvenuto e positivo collaudo, nell'eventualità in cui l'importo complessivo lordo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le suddette somme, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della polizza fideiussoria.

Capo 1 . Le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria

Art. 7 Prerogative dei soggetti attuatori

Le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, fissata, allo stato, in € 5.225.000,00, possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore l'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto soggetto attuatore.

I soggetti attuatori dovranno preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi comunque denominati (Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero, Programmi di Riqualificazione Urbana, Piani di Lottizzazione):

- il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, sarà approvato contestualmente al piano urbanistico, in sede di adozione del piano medesimo da parte del Consiglio Comunale o della Giunta, ai sensi dell'articolo 76 della legge regionale n. 38/1999
- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, dovrà essere approvato, previa acquisizione di tutti i pareri necessari, nell'ambito dell'iter procedurale relativo al piano urbanistico. Nel caso in cui ricorrono condizioni particolari e per giustificati motivi, il progetto esecutivo delle opere potrà essere approvato anche successivamente, ma in ogni caso prima della stipula della relativa convenzione.

Ai fini della determinazione del valore delle opere finalizzato alla verifica del superamento o meno della soglia comunitaria i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

Ai fini della determinazione del valore delle opere da confrontare con l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, i computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto con prezzi ribassati del 20%, al netto dell'IVA tanto in quanto esente ai sensi dell'art. 51 della L. 342/2000.

8 - Garanzie

A garanzia della corretta esecuzione delle suddette opere dovrà essere presentata, e allegata alla Convenzione Urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore delle opere derivante dal computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione del progetto, al quale va aggiunta l'IVA nella misura del 10% ai sensi dei punti 127-quinquies e 127-septies della Tabella A - parte III allegata al D.P.R. 633/'72, nonché le spese tecniche nella misura forfettaria del 15% dell'importo lavori, oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali. La suddetta polizza dovrà essere integrata di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo di polizza così come sopra calcolato per ogni anno successivo a quello di stipula. Quanto sopra si rende necessario a garantire la realizzazione delle opere da parte del

Comune nell'eventualità in cui il soggetto attuatore non mantenga gli impegni assunti con la stipula della Convenzione.

Art. 9 – Tempi e modi di esecuzione dei lavori, penali per eventuali ritardi

La Delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Permesso di Costruire ed ha validità 3 anni, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione.

Entro il suddetto termine le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate, fatta eccezione per le operazioni di collaudo che potranno essere eseguite anche successivamente, nel rispetto dei termini di legge. Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,1% del valore delle sole opere, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione, che verrà recuperata, al termine dei lavori e ad avvenuto positivo collaudo, o mediante pagamento diretto da parte del soggetto attuatore, o mediante escussione parziale della polizza fideiussoria sopra descritta, che dovrà pertanto garantire anche il pagamento delle penali.

I progetti di fattibilità tecnica ed economica e/o esecutivi dovranno comprendere tutti gli elaborati previsti dagli artt. 17 e 33 del DPR 207/2010.

Il soggetto attuatore è tenuto a presentare i progetti di cui sopra in un numero di copie sufficiente a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste avanzate dal Settore Lavori Pubblici . Resta inteso che l'Amministrazione Comunale si farà carico di richiedere tutti i pareri necessari fatta eccezione per quelli da inoltrare ai gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee telefoniche, linee gas, linee acqua, reti fognature, ecc...) che dovranno essere forniti già in sede di presentazione dei singoli progetti. Le eventuali spese per l'ottenimento dei predetti pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento restano a carico del soggetto attuatore.

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità degli edifici previsti dai singoli piani senza che siano state ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione e della citata condizione è fatta espressa menzione ed è approvata e sottoscritta dal Comune di Pomezia e dal soggetto attuatore.

Art. 10 - Procedure

Le opere dovranno essere realizzate secondo le procedure di seguito descritte:

- i soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, anche per stralci funzionali ed in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarla prima del rilascio del certificato di abitabilità degli stessi;
- qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione sulla base di un crono programma elaborato ai sensi dell'art. 40 del DPR 207/2010, approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente al piano urbanistico ed allegato alla Convenzione. I permessi a costruire (o le DIA, ecc...) relativi
- allo stralcio successivo al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate, salvo diversa pattuizione;
- i soggetti attuatori hanno l'obbligo di realizzare le opere entro i termini di validità del Permesso di Costruire; il termine predetto può essere posticipato sulla base di relazione motivata del Responsabile del Procedimento del Settore Lavori Pubblici, nei casi previsti dalla legge, con atto proprio del Dirigente del Servizio stesso.

Al Responsabile del Procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nominato con le modalità di cui all'art. 2, sono affidati i seguenti adempimenti:

- nomina del collaudatore in corso d'opera, con onere a carico del soggetto attuatore;
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- l'effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- acquisizione a patrimonio comunale delle opere previa approvazione, allo scadere dei sei mesi dall'ultimazione dei lavori, degli atti di collaudo congiuntamente all'autorizzazione allo svincolo della fidejussione;
- trasmissione ai competenti Uffici Comunali dell'atto di acquisizione a patrimonio, corredato di tutta la documentazione ritenuta necessaria (planimetrie, frazionamenti, ecc...) ai fini della voltura delle utenze elettriche, dell'inserimento delle aree e delle opere all'interno dei programmi manutentivi, dell'eventuale predisposizione degli atti amministrativi conseguenti, ecc...

Capo 2 - – Le opere di importo superiore alla soglia comunitaria

Art. 11 - Prerogative dei soggetti attuatori

Le opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria, fissata, allo stato, in € 5.225.000,00, devono essere realizzate con le modalità previste dal codice dei contratti pubblici; l'Amministrazione concedente può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto proponente l'intervento urbanistico presenti all'Amministrazione stessa un progetto di fattibilità tecnica ed economica 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 di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50. 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 esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

Il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà pertanto, in ogni caso (sia nel caso di Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero e Programmi di Riqualificazione Urbana, sia nel caso di Piani di Lottizzazione) predisporre il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, comprendente l'indicazione del tempo massimo in cui le stesse devono essere completate, nonché lo schema del relativo contratto d'appalto. Le indicazioni temporali dovranno essere tali da garantire un contestuale avanzamento dei lavori privati e delle opere di urbanizzazione in modo tale che le opere di urbanizzazione vengano terminate prima della richiesta di agibilità degli edifici privati applicandosi comunque l'articolo 9 ultimo comma del presente regolamento.

Qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il suddetto progetto, comprensivo di tutti gli elaborati di cui al DPR 207/2010, dovrà essere allegato al relativo piano urbanistico e, contestualmente ad esso, adottato e successivamente definitivamente approvato dal Consiglio Comunale/Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 76 della legge regionale n. 38/1999.

Art. 12 - Garanzie

A garanzia del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, equivalente alla garanzia della corretta esecuzione delle opere prestata nei confronti dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere presentata, e allegata alla Convenzione Urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore complessivo lordo delle opere di cui al Quadro Economico del progetto preliminare. La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere, previa presentazione, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, di una liberatoria con la quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale.

Art. 13 – Procedure di affidamento

Successivamente alla stipula della Convenzione da parte del Servizio Urbanistica, il Servizio Lavori Pubblici, entro e non oltre 90 giorni dalla data di trasmissione della Convenzione da parte del Servizio Urbanistica, tramite il proprio Responsabile del Procedimento, bandirà una gara, mediante procedura aperta o ristretta, per l'affidamento in appalto dei lavori definiti nel progetto.

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno presentare l'offerta economica relativa al prezzo, che indichi distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

L'affidamento dell'appalto avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, verrà sottoscritto sia dal Comune di Pomezia quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal soggetto proponente il piano urbanistico, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune di Pomezia. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune.

Compete al Servizio Lavori Pubblici la nomina tra i propri tecnici, o ricorrendo alla previste procedure di legge, del Direttore dei Lavori nonché il Responsabile per la Sicurezza in fase di Esecuzione, il cui compenso dovrà essere previsto all'interno del Quadro Economico di progetto tra le somme a disposizione e pertanto a carico del privato proponente.

Il progetto dovrà essere corredato, fin dalla sua presentazione, di tutti i pareri, seppur preliminari, forniti dai gestori delle reti infrastrutturali. Le eventuali spese per l'ottenimento dei predetti pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento dovranno essere inserite all'interno del quadro economico di progetto.

Art. 14 – Compiti del Responsabile del Procedimento

Oltre a quanto già detto, al Responsabile del Procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nominato con le modalità di cui all'art. 2, sono affidati i seguenti adempimenti:

- nomina del collaudatore in corso d'opera, con onere a carico del soggetto attuatore;
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- l'effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- acquisizione a patrimonio comunale delle opere previa approvazione, allo scadere dei sei mesi dall'ultimazione dei lavori, degli atti di collaudo congiuntamente all'autorizzazione allo svincolo della fidejussione;
- trasmissione ai competenti Uffici Comunali dell'atto di acquisizione a patrimonio, corredato di tutta la documentazione ritenuta necessaria (planimetrie, frazionamenti, ecc...) ai fini della voltura delle utenze elettriche, dell'inserimento delle aree e delle opere all'interno dei programmi manutentivi, dell'eventuale predisposizione degli atti amministrativi conseguenti.

Art. 15 – Disposizioni finali

Ai fini della verifica della realizzazione di opere per un importo superiore a quello degli oneri dovuti si precisa quanto segue:

gli oneri di urbanizzazione vanno calcolati in via definitiva al momento del rilascio del singolo permesso di costruire. L'importo previsto in Convenzione e calcolato presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal singolo piano urbanistico è da intendersi puramente indicativo; l'importo delle opere realizzate è da intendersi al lordo del ribasso d'asta, in virtù di quanto previsto dalla Determina dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 7 del 16.07.2009. L'importo complessivo da confrontare con l'importo degli oneri dovuti è dato dalla somma dell'importo lavori di cui sopra, dell'IVA nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico non sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, e di tutte le somme a disposizione connesse con l'appalto (spese tecniche, spese per allacci, spese di gara, ecc.).

TITOLO III - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 16 – Norme di carattere generale

Le opere di urbanizzazione secondaria relative alle aree di intervento urbanistico preventivo o connesse ad un qualunque tipo di intervento edilizio per il quale si renda necessaria una urbanizzazione ulteriore rispetto a quella già presente all'interno dell'area di intervento, possono essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le priorità fissate in ciascun piano e da ciascun soggetto attuatore, in un intervallo di tempo stabilito in maniera correlata alla edificazione delle aree e tale da garantirne l'utilizzabilità.

Spetta alla Giunta Comunale, previa richiesta del soggetto proponente l'intervento edilizio e relazione dettagliata circa l'opportunità o meno della realizzazione dell'intervento da parte del Servizio Lavori Pubblici, autorizzare o meno lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al presente regolamento.

Nel caso di autorizzazione allo scomputo da parte della Giunta, il soggetto proponente dovrà realizzare le opere di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell'importo degli oneri dovuti, calcolati in via definitiva al momento del rilascio del singolo permesso di costruire. Resta inteso che, nell'eventualità in cui l'importo delle opere realizzate sia superiore all'importo degli oneri dovuti nulla l'Amministrazione Comunale non procederà al conguaglio.

Viceversa il soggetto proponente sarà tenuto al conguaglio nell'eventualità in cui, ad avvenuto e positivo collaudo, l'importo complessivo lordo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti. In caso di mancato versamento di quanto richiesto nei termini stabiliti di volta in volta dall'Amministrazione Comunale si procederà all'escussione della polizza fideiussoria previa sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo fino ad avvenuto pagamento da parte del soggetto garante.

CAPO 1 - Le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria

Art. 17 – Prerogative dei soggetti attuatori

Le opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, fissata, allo stato, in € 5.225.000,00, devono essere realizzate con le modalità previste dal codice dei contratti pubblici.

L'Amministrazione concedente può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto proponente l'intervento urbanistico presenti all'Amministrazione stessa un progetto di fattibilità tecnica ed economica 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 di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50. 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 esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

Il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà pertanto, in ogni caso (sia nel caso di Piani Particolareggiati Attuativi, Piani di Recupero e Programmi di Riqualificazione Urbana, sia nel caso di Piani di Lottizzazione) predisporre il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, comprendente l'indicazione del tempo massimo in cui le stesse devono essere completate, nonché lo schema del relativo contratto d'appalto. Le indicazioni temporali dovranno essere tali da garantire un contestuale avanzamento dei lavori privati e delle opere di urbanizzazione in modo tale che le opere di urbanizzazione vengano terminate prima della richiesta di agibilità degli edifici privati.

Il suddetto progetto, comprensivo di tutti gli elaborati di cui al DPR 207/2010, dovrà essere allegato al relativo piano urbanistico e, contestualmente ad esso, adottato e successivamente definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con le modalità previste dalla L.R. 34/92.

Art. 18 - Garanzie

A garanzia del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, equivalente alla garanzia della corretta esecuzione delle opere prestata nei confronti dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere presentata, e allegata alla Convenzione Urbanistica, una polizza fideiussoria di importo pari al valore complessivo lordo delle opere di cui al Quadro Economico del progetto. La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere, previa presentazione, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, di una liberatoria con la quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale.

Art. 19 – Procedure di affidamento

Successivamente alla stipula della Convenzione da parte del Servizio Urbanistica, il Servizio Lavori Pubblici, entro e non oltre 90 giorni dalla data di trasmissione della Convenzione da parte del Servizio Urbanistica, tramite il proprio Responsabile del Procedimento, bandirà una gara, mediante procedura negoziata senza preventiva pubblicazione del bando di gara per l'affidamento

in appalto dei lavori definiti nel progetto. Alla gara d'appalto verranno invitate almeno 5 imprese, se sussistono in tal numero soggetti qualificati, tra le quale può essere presente anche il soggetto privato proponente l'intervento edilizio se munito delle necessarie qualificazioni. L'offerta economica relativa al prezzo dovrà indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

L'affidamento dell'appalto avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, verrà sottoscritto sia dal Comune di Pomezia quale Committente, sia dall'impresa esecutrice, sia dal soggetto proponente il piano urbanistico, che si farà carico di pagare direttamente l'impresa esecutrice, previa rendicontazione ed autorizzazione scritta da parte del Comune di Pomezia. Nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, questa non verrà conteggiata ai fini della determinazione dell'importo degli oneri versati al Comune.

Una volta affidato l'appalto, approvato con Delibera di Giunta Comunale il progetto esecutivo presentato in sede di gara (la Delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Permesso a Costruire) predisposto a cura dell'impresa aggiudicataria nei termini previsti dal bando di gara, il Servizio LL.PP. nominerà tra i propri tecnici, o ricorrendo alle previste procedure di legge, il Direttore dei Lavori nonché il Responsabile per la Sicurezza in fase di Esecuzione, il cui compenso dovrà essere previsto all'interno del Quadro Economico di progetto tra le somme a disposizione.

Il progetto definitivo dovrà essere corredato, fin dalla sua presentazione, di tutti i pareri, seppur preliminari, forniti dai gestori delle reti infrastrutturali. Le eventuali spese per l'ottenimento dei predetti pareri nonché le relative spese di allaccio e/o eventuale spostamento dovranno essere inserite all'interno del quadro economico di progetto.

Art. 20 – Compiti del Responsabile del Procedimento

Oltre a quanto già detto, al Responsabile del Procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nominato con le modalità di cui all'art. 2, sono affidati i seguenti adempimenti:

- nomina del collaudatore in corso d'opera, con onere a carico del soggetto attuatore;
- alta sorveglianza in corso di esecuzione dei lavori;
- l'effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- acquisizione a patrimonio comunale delle opere previa approvazione, allo scadere dei sei mesi dall'ultimazione dei lavori, degli atti di collaudo congiuntamente all'autorizzazione allo svincolo della fidejussione;
- trasmissione ai competenti Uffici Comunali dell'atto di acquisizione a patrimonio, corredato di tutta la documentazione ritenuta necessaria (planimetrie, frazionamenti, ecc...) ai fini della voltura delle utenze elettriche, dell'inserimento delle aree e delle opere all'interno dei

programmi manutentivi, dell'eventuale predisposizione degli atti amministrativi conseguenti, ecc...

Art. 21 – Disposizioni finali

Ai fini della verifica della realizzazione di opere per un importo superiore a quello degli oneri dovuti si precisa quanto segue:

- gli oneri di urbanizzazione vanno calcolati in via definitiva al momento del rilascio del singolo permesso di costruire. L'importo previsto in Convenzione e calcolato presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal singolo piano urbanistico è da intendersi puramente indicativo;
- l'importo delle opere realizzate è da intendersi al lordo del ribasso d'asta, in virtù di quanto previsto dalla Determina dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 7 del 16.07.2009. L'importo complessivo da confrontare con l'importo degli oneri dovuti è dato dalla somma dell'importo lavori di cui sopra, dell'IVA nel caso in cui il soggetto proponente il piano urbanistico non sia un soggetto giuridico che svolga una attività per la quale è consentito il recupero dell'IVA, e di tutte le somme a disposizione connesse con l'appalto (spese tecniche, spese per allacci, spese di gara, ecc...)

Art. 22 – Le opere di importo superiore alla soglia comunitaria

La procedura da seguire per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di importo superiore alla soglia comunitaria è la stessa descritta all'art. 11 e seguenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria sopra soglia comunitaria.

TITOLO IV - CASI PARTICOLARI

Art. 22 – Progettazione di fattibilità tecnica ed economica eseguita dall'Amministrazione Comunale

Nel caso in cui l'opera da realizzare a scomputo di oneri rientri all'interno di particolari programmi, l'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre direttamente, attraverso i propri tecnici o tecnici di propria fiducia, la progettazione di fattibilità tecnica ed economica, o addirittura quella definitiva e/o esecutiva, dell'opera a scomputo proposta dai vari soggetti attuatori.

Art. 23 - Scomputo di oneri connessi ad interventi edilizi diretti

Nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto possono essere scomutate le opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di urbanizzazione secondaria funzionali, prioritariamente nell'ambito del quartiere, della circoscrizione e/o del comparto in cui è ubicato l'intervento, previo parere della Giunta Municipale, a condizione che l'opera venga realizzata nella sua interezza a prescindere dall'importo.

Nel caso in cui l'importo di progetto dei lavori da realizzare sia inferiore alla somma dovuta di un valore minore o uguale al 20%, il soggetto attuatore dovrà impegnarsi, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo nonché la polizza fideiussoria di cui ai commi seguenti, a versare la differenza in sede di acquisizione a patrimonio delle opere nonché dell'approvazione degli atti di collaudo, pena l'escussione della polizza fideiussoria. Nell'eventualità in cui tale importo sia inferiore alla somma dovuta di un importo superiore al 20%, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza in un'unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire.

La richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione deve essere inoltrata al Comune prima del rilascio del Permesso a Costruire ed indirizzata sia al Settore Urbanistica che al Settore Lavori Pubblici, unitamente all'atto di impegno, con firma autenticata nelle forme di legge, a realizzare, con le modalità previste dal presente regolamento dipendenti dalla tipologia e dall'importo delle opere, le opere di urbanizzazione richieste per l'importo complessivo di progetto.

La Giunta Comunale si esprime in merito alla richiesta suddetta su relazione motivata del Settore Urbanistica e Lavori Pubblici.

I soggetti attuatori hanno l'obbligo di avviare la procedura di scomputo degli oneri, secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 6, 7, 9, 10 a seconda della loro tipologia nonché del loro importo, entro i successivi 60 gg. dalla data della comunicazione di positivo accoglimento, da parte della Giunta Municipale, dell'istanza di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato all'avvenuta presentazione, da parte del soggetto attuatore, al Settore Lavori Pubblici, al quale è affidata la responsabilità del procedimento in virtù di quanto stabilito all'art. 2 del presente regolamento, dell'atto unilaterale d'obbligo (che sostituisce, in questo caso specifico, la Convenzione Urbanistica), al quale va allegato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione nonché la polizza fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere calcolata con le stesse modalità riportate ai precedenti artt. 6, 7, 9, 10. Il suddetto progetto preliminare verrà successivamente approvato dalla Giunta Municipale. Entro i successivi 60 gg. il Settore Lavori Pubblici darà corso alle procedure conseguenti.

Art. 24 - Sanzioni

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione si richiamano le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.

In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunte dai soggetti attuatori con la convenzione, il comune può a sua scelta, chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art.1453 C.C.).

La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art.1456 C.C.) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, alla disciplina di affidamento delle opere.

Il comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a trenta giorni.

Scaduto tale termine, senza che il soggetto attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni, in quanto non più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

Verrà comunque comminata una penale pari all'uno per mille dell'importo dei lavori (oneri di sicurezza inclusi) per ogni giorno di decorrenza dei suddetti ordini, fino alla concorrenza dei 30 + 30 giorni assegnati.

Il comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore-, in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche.

Art. 26 - Norma di rinvio

Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa espresso rimando alle vigenti disposizioni di legge nazionali, comunitarie e regionali oltre a quelle regolamentari.

Eventuali future modificazioni alle suddette norme, si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è da intendersi automaticamente aggiornato in loro recepimento.

CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

Capitolato Generale e Speciale di Appalto

Allegato 1:

Trattandosi di opera pubblica a tutti gli effetti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà assoggettata alle disposizioni riportate nei vigenti Capitolato Generale delle Opere Pubbliche, codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, e nei relativi regolamenti attuativi.

In relazione ai materiali e all'esecuzione delle opere si dovrà fare riferimento alla descrizione della relativa voce di Elenco Prezzi ed al Capitolato Speciale di Appalto.

Art 27-Elenco Prezzi

Per la redazione delle fasi progettuali previste dovrà essere utilizzato l'elenco prezzi unitari della Regione Lazio in corso di validità.

Qualora uno o più prezzi non fossero reperibili sul prezzario predetto dovranno essere eseguite apposite analisi prezzo utilizzando prezzi elementari desunti dal medesimo prezzario o, in alternativa, mediante almeno tre indagini di mercato (preventivi).

Art.28 - Computo Metrico Estimativo

Il computo metrico estimativo delle opere poste a scomuto 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 progettuali presentate.

Gli articoli e i sotto articoli 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 aree in cessione all'Amministrazione;
- le lavorazioni esterne al perimetro dell'ambito di intervento qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento stesso;
- 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 delle aree verdi, ecc.);
- i muretti privati a confine con la proprietà pubblica, nella misura del 50% dell'importo degli stessi, nel solo caso che servano a contenere un marciapiede o la sede stradale e solo per la parte interessata da tale compito (pertanto sino alla quota superiore del marciapiede stesso o della strada);
- le spese per l'attuazione dei contenuti del Piano della Sicurezza come determinate nel Computo Metrico Estimativo;

- spese tecniche in generale (progettazione, validazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi), fino al massimo del 10% dell'importo dei soli lavori.

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

- allacciamenti privati di utenze varie;
- imprevisti, arrotondamenti ed accordi bonari;
- ore in economia;
- I.V.A.

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 a quanto determinato secondo accordo in convenzione, i proponenti dovranno provvedere a versare la differenza all'Amministrazione qualora l'importo dei lavori a consuntivo sia inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente versati per il rilascio dei permessi di costruire.

Art.29 - Altri Elaborati Progettuali

La progettazione seguirà i dettami stabiliti per le opere pubbliche: gli elaborati progettuali sono quelli stabiliti dalla normativa vigente, ovviamente suddivisi per le varie fasi, pertanto si dovrà procedere alla stesura dei progetti di fattibilità tecnica ed economica, definitivo ed esecutivo. Tutti i progetti verranno approvati dall'Organo comunale competente ed il provvedimento verrà inviato per opportuna conoscenza, ai proponenti.

La progettazione può essere ridotta al solo livello esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare.

Gli elaborati, almeno nella fase di progetto definitivo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- 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'Ente (dovrà a tal fine essere effettuata apposita richiesta al Settore Urbanistica) 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.

Dovranno inoltre essere presentati:

- in fase di progetto di fattibilità tecnica ed economica, pareri preliminari rilasciati dalle competenti Aziende gestori di sotto servizi (energia elettrica, telefono e servizi connessi, acqua, gas, gestori canali irrigui, ecc.);
- in fase di progetto definitivo (inteso come documentazione allegata allo stesso):
- nulla osta rilasciato dai gestori delle rispettive reti per quanto attiene le opere di acquedotto e fognatura, con indicazione dei materiali richiesti;
- nulla osta rilasciato dagli Enti proprietari delle strade, qualora l'intervento preveda attraversamenti o sbocchi su strade non comunali;
- nulla osta rilasciato dall'Ente gestore di canali e/o corsi d'acqua interessati dai lavori;
- nulla osta dei gestori delle reti di distribuzione elettrica, telefonia, gas
- autorizzazioni di altri Enti ed Aziende eventualmente interessati.

Qualora la progettazione sia ridotta al solo livello esecutivo, in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare, i suddetti documenti dovranno essere parte integrante dell'unica fase progettuale.

Tutte le tavole planimetriche nonché gli elaborati di progetto ed in particolar modo il computo metrico estimativo e l'elenco prezzi unitari dovranno essere presentati anche su supporto digitale secondo le seguenti tipologie:

- le planimetrie in formato dwg o dxf;
- il computo metrico in formato xls (Microsoft Excel);
- l'elenco prezzi unitari in formato "doc".

Tutti gli elaborati non dovranno essere protetti da scrittura qualora anche la progettazione sia oggetto di scomputo.

La mancata consegna di parte dei documenti richiesti costituirà interruzione dei termini necessari al rilascio degli atti autorizzativi.

MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Allegato 2:

La tempistica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo viene dettata di volta in volta dalla Convenzione Urbanistica.

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente individuati e concordati con l'Amministrazione nella fase di presentazione del

progetto delle stesse. Il Comune di Pomezia, autonomamente ed unilateralmente, potrà imporre la realizzazione per lotti funzionali nel rispetto di quanto prescritto al punto 9 dell'art.2.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata completa realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante.

Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione agli uffici del Servizio Lavori Pubblici, della data di inizio presunta dei lavori e del nominativo delle Imprese con relativi recapiti (indirizzo, telefono e posta elettronica) circa il Responsabile del Cantiere o persona incaricata.

Si dovrà inoltre presentare prima dell'inizio dei lavori la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed il cronoprogramma dettagliato con eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione dando, nello stesso, priorità tempistica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità e servizi interrati) rispetto alla realizzazione delle opere private.

La ditta proponente ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione ed al Collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere delle opere di urbanizzazione ai tecnici dell'Amministrazione per verifiche in corso d'opera.

Dovrà inoltre provvedersi, a cura e spese della D.L., a effettuare rilievi fotografici digitali di tutte le parti che non saranno più ispezionabili a fine lavori anche con l'ausilio di apparecchiature metriche che possano definire misure e dimensioni.

Con cadenza semestrale il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere relazione circa lo stato del cantiere, l'evoluzione delle lavorazioni ed eventuali aggiornamenti del cronoprogramma nonché fornitura delle fotografie più significative delle fasi di esecuzione del semestre.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate negli elaborati approvati.

Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno accettate se, nel corso dei lavori, verrà redatta apposita perizia di variante e/o suppletiva da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

Ogni modifica non approvata che non sia da considerarsi di dettaglio, costituirà motivo per esimere l'Amministrazione dall'accettazione delle opere.

Tutte le opere dovranno essere progettate nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, salvo casi eccezionali derivanti dalla necessità di mantenimento delle tipologie dei materiali utilizzati nelle precedenti realizzazioni di opere di urbanizzazione in aree adiacenti all'ambito di intervento.

Le aree pubbliche non potranno essere assoggettate ad alcun tipo di servitù e pertanto sulle stesse è vietata l'installazione di qualunque tipo di servizio privato quali ed esempio cassonetti per contatori, quadri elettrici privati, griglie di aerazione, ecc.