



LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Linee guida si applicano nell'ambito dei procedimenti urbanistico-edilizi e delle relative convenzioni sottoscritte a seguito dell'approvazione di piani attuativi o programmi integrati di intervento ovvero di permessi di costruire convenzionati o di altri titoli abilitativi il cui rilascio presuppone la stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo (limitatamente all'esecuzione di opere di urbanizzazione primarie funzionali) che prevedono la realizzazione di interventi che implicano l'utilizzo di risorse pubbliche generate nell'ambito dei suddetti procedimenti e, in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento privato, di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n. 12/2005 e del d.P.R. n. 380/2001;
- opere e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni previste realizzate a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione ai sensi dell'art. 46, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005;
- servizi ed attrezzature pubbliche realizzate a titolo di dotazione territoriale minima generata dall'edificazione privata, in sostituzione anche parziale della cessione/asservimento delle aree ovvero della relativa monetizzazione.
- opere pubbliche realizzate con risorse private ai sensi del combinato disposto degli artt. 13, comma 2, e 56, comma 2, del Codice dei Contratti, limitatamente alle previsioni compatibili con tale tipologia di opera e, in ogni caso, le disposizioni riguardanti progettazione, verifica, validazione e collaudo, garanzie e penali.

Gli interventi sopra elencati sono realizzati su aree già comunali o su aree private oggetto di cessione al Comune e sono disciplinati da apposita convenzione urbanistica

ART. 2 - RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Nell'ambito di ogni procedura che preveda la progettazione e realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 1 devono essere designati appositi responsabili del procedimento che presidiano la progettazione e l'esecuzione delle opere fino alla relativa consegna e presa in carico.

In particolare, il soggetto attuatore deve procedere alla nomina del Responsabile unico del progetto (RUP) per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione relative a ciascuna procedura necessaria per la realizzazione dei lavori relativi alle opere oggetto delle presenti Linee Guida in sede di presentazione della proposta di piano/programma ovvero di richiesta di rilascio del titolo convenzionato, comunicandone il nominativo al responsabile del procedimento urbanistico edilizio di cui infra.



Il RUP così nominato svolge tutte le funzioni ad esso attribuite dal Codice dei Contratti, assumendosi tutte le conseguenti responsabilità e, in particolare, procede all'espletamento delle attività funzionali alla verifica del progetto di fattibilità tecnico economica e del progetto esecutivo, provvede alla validazione degli stessi anche ai fini della approvazione da parte della Giunta comunale.

Con la stipula della convenzione il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e nomina a propria cura e spese tutte le figure necessarie e richieste dal Codice dei Contratti, in aggiunta al RUP già incaricato.

Durante le fasi di progettazione ed esecuzione dell'opera il RUP fa riferimento alla Direzione Tecnica competente in relazione all'opera ovvero alla Direzione Tecnica prevalente, di cui infra.

In relazione a ciascuna procedura, l'Amministrazione comunale nomina, ai fini del conferimento delle funzioni previste dalla disciplina vigente, un proprio responsabile del procedimento urbanistico (RPU), nel caso di piani e programmi, ovvero il responsabile del procedimento edilizio (RPE), nel caso di permessi di costruire convenzionati o altro titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edificatoria necessitante di apposito atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo.

Il RPU o il RPE cura la formazione degli atti inerenti la pianificazione urbanistica e l'attività edificatoria, definendo i contenuti della convenzione/atto unilaterale d'obbligo, con riferimento sia agli interventi privati sia agli interventi aventi ad oggetto le opere di urbanizzazione, i servizi e le attrezzature oggetto delle presenti Linee Guida, alla luce di quanto emerso nell'ambito della relativa istruttoria tecnica.

Per quanto rileva in questa sede, in relazione alle suddette opere, il RPU o il RPE provvede in particolare a:

1. acquisire dal soggetto attuatore il progetto di massima delle opere ed il progetto di fattibilità tecnico-economica degli interventi di cui all'art. 3;
2. proporre alla Direzione Generale l'individuazione della Direzione Tecnica competente ovvero della Direzione Tecnica competente in via prevalente in fase di indizione della Conferenza di servizi avente ad oggetto il progetto di massima delle opere (art. 3 lett. a), in caso di piano attuativo e di programma integrato di intervento, ovvero il progetto di fattibilità tecnico economica (art. 3 lett. b), in caso di permessi di costruire convenzionati o altro titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edificatoria necessitante di apposito atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo, anche sulla base delle determinazioni eventualmente assunte dalla Conferenza di Servizi permanente;
3. convocare, con atto controfirmato dalla predetta Direzione Tecnica Competente/Direzione Tecnica competente in via prevalente, la Conferenza di Servizi relativa al progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera finalizzata al perfezionamento dell'istruttoria ed all'acquisizione di tutti i pareri/autorizzazioni/atti comunque denominati funzionali all'approvazione del progetto medesimo;
4. acquisire le determinazioni conclusive rese dalla Direzione Tecnica competente/Direzione tecnica competente in via prevalente all'esito della suddetta fase istruttoria, ivi inclusa la verifica di congruità tecnico economica delle opere e la fattibilità degli interventi alla luce del programma edificatorio e della documentazione a tal fine predisposta in conformità alle pertinenti disposizioni del Codice dei Contratti (e, segnatamente, del Computo Metrico Estimativo redatto sulla base del Prezziario Regionale dei lavori Pubblici vigente alla data dell'approvazione del progetto), cooperando per quanto di competenza



- nel coordinamento delle attività delle altre Direzioni/Enti interessati, anche tramite la Conferenza di Servizi permanente;
5. acquisire lo "Schema delle obbligazioni" recante l'elenco di tutti gli impegni assunti dal Soggetto attuatore in merito alla progettazione e realizzazione delle opere di cui all'art. 1 secondo lo schema pubblicato sul portale web istituzionale;
 6. predisporre congiuntamente alla Direzione Tecnica competente/Direzione Tecnica competente in via prevalente la relazione o verbale conclusivo dell'istruttoria tecnico-economica svolta in sede di Conferenza di Servizi, che conterrà la sintesi delle prescrizioni che dovranno essere recepite dall'operatore ai fini dell'approvazione in Giunta comunale del progetto delle opere, che dovrà essere preceduta dall'asseverazione da parte del RUP circa la coerenza del PFTE con le prescrizioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi;
 7. sottoscrivere (per gli aspetti amministrativi di coerenza del progetto con la convenzione urbanistica), congiuntamente alla Direzione Tecnica competente (per gli aspetti relativi alla fattibilità tecnica ed economica dell'opera), la determina di presa d'atto della conformità del progetto esecutivo al progetto di fattibilità tecnico economica approvato dalla Giunta comunale;
 8. vigilare sullo svolgimento delle attività di affidamento dei contratti, tramite il supporto della Direzione/Area/Unità competente per le opere a scomputo individuata nell'ambito dello Sportello Unico per l'Edilizia.
 9. assumere, a seguito della comunicazione da parte della Direzione Tecnica competente/Direzione Tecnica competente in via prevalente della sussistenza di criticità o inadempimenti in fase di attuazione degli interventi, le iniziative conseguenti, anche tramite applicazione delle penali ed escussione delle garanzie previste in convenzione;
 10. disporre l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere e delle aree sulle quali insistono e alla contabilizzazione delle stesse tramite il supporto dell'Unità funzioni trasversali della Direzione Rigenerazione urbana.

Così come già richiamato ai punti precedenti, in sede di indizione della Conferenza di Servizi per l'istruttoria del progetto di massima delle opere, nel caso di piano attuativo o programma integrato di intervento, ovvero del progetto di fattibilità tecnico economica, nel caso di permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo necessitante di apposito atto convenzionale, è individuata dalla Direzione Generale su proposta del RPU o del RPE, in relazione alla natura e caratteristiche dell'opera, la Direzione Tecnica competente in relazione a ciascuna singola opera, ovvero nel caso di più Direzioni Tecniche competenti, la Direzione Tecnica competente in via prevalente, sulla base dell'assetto organizzativo dell'Ente al momento vigente e di quanto eventualmente stabilito dalla Conferenza di Servizi Permanente, laddove convocata.

La Direzione Tecnica competente/ Direzione Tecnica competente in via prevalente, provvede in particolare a:

1. presiedere l'attività di predisposizione del progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera, controfirmando, insieme al RPU o al RPE, il provvedimento di indizione della relativa Conferenza di Servizi e dettando, ad esito di detta attività istruttoria, le determinazioni di competenza garantendo la composizione degli eventuali pareri discordanti e/o contraddittori, anche tramite la Conferenza di Servizi permanente;



2. sottoscrivere, congiuntamente al RPU o al RPE, la determinazione di presa d'atto della conformità del progetto esecutivo al progetto di fattibilità tecnico economica approvato dalla Giunta comunale, attestandone la coerenza sotto il profilo tecnico e di congruità economica, previa asseverazione da parte del RUP circa la coerenza del progetto esecutivo con tutte le prescrizioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi;
3. sovrintendere alla esecuzione dell'opera, al controllo sulla corretta attuazione degli interventi e di conformità degli stessi alla relativa progettazione, svolgendo l'attività di alta sorveglianza;
4. prendere in carico direttamente dal soggetto attuatore l'opera e le aree sulle quali la stessa è stata realizzata, redigendo il relativo verbale e rilasciando il nulla osta per lo svincolo della garanzia di cui al successivo art. 8;
5. riconsegnare l'opera in caso di obbligo di manutenzione a carico del soggetto attuatore.

ART. 3 - LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Gli sviluppi della progettazione sono articolati su due livelli: il progetto di fattibilità tecnico economica ed il progetto esecutivo, come disciplinati dall'art. 41 del D. Lgs. n. 36/2023 e dall'Allegato I.7.

Nell'ambito dello svolgimento dei procedimenti (i) avviati a seguito di presentazione di istanza di piano attuativo (PA) o programma integrato di intervento (PII) ovvero (ii) avviati a seguito di presentazione di istanza di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005 o dell'art. 28 bis del d.P.R. n. 380/2001, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati progettuali:

a) progetto di massima delle opere (PM), recante l'assetto planivolumetrico del piano ed avente i contenuti di cui all'art. 6bis dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti da presentare in funzione della adozione e approvazione del piano attuativo o programma integrato di intervento. Tale progetto deve esser composto almeno dai seguenti elaborati: i) relazione generale; ii) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli approfondimenti richiesti in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento; iii) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo); iv) stima preliminare dei costi, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui al punto iii); v) cronoprogramma.

b) progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE), avente i contenuti di cui all'art. 6 dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti, da presentare quale presupposto per la stipula della Convenzione attuativa in caso di Piani e programmi di cui alla lettera a) e in tutti i casi di richiesta di titolo abilitativo edilizio in cui sia necessaria la stipulazione di una convenzione preventiva per la formazione del titolo. Attraverso tale livello progettuale vengono individuate le opere da portare a scomputo del contributo di costruzione per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione, laddove consentito.

c) progetto esecutivo (PE), avente i contenuti di cui agli artt. 22 e ss. dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti, in tutti i casi sopra riportati prima



dell'avvio della procedura di affidamento dei lavori e/o dell'avvio dell'esecuzione dei lavori nel caso di appalto integrato.

La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nella esclusiva responsabilità dell'operatore, in conformità alle disposizioni del Codice dei Contratti, nel rispetto delle determinazioni assunte in fase istruttoria, anche tramite conferenza di servizi, e dei pareri acquisiti dalle Direzioni competenti e/o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dalla convenzione.

È facoltà dell'Amministrazione ammettere, in sede di approvazione della convenzione che l'operatore presenti l'impegno alla produzione del PFTE in un momento successivo.

Tale facoltà è consentita nei casi di richiesta di titolo abilitativo edilizio in cui sia necessaria la definizione di una convenzione, che preveda, tra l'altro, in capo all'operatore la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o di opere pubbliche aggiuntive non a scomputo, qualora le stesse siano individuate dall'Amministrazione comunale successivamente alla conclusione della Conferenza di Servizi ovvero quando il procedimento istruttorio del titolo edilizio privato risulti di imminente conclusione.

In tali casi la convenzione dovrà stabilire il termine massimo per la presentazione del PFTE dell'opera pubblica (da approvare da parte della Giunta comunale) e prevedere, nel caso di mancato rispetto del termine, il versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti (ovvero del valore delle opere aggiuntive non a scomputo) unitamente all'applicazione delle penali previste.

Il PFTE verificato ai sensi dell'art. 42, comma 5, del Codice dei Contratti da parte di organismo accreditato individuato a cura e spese del soggetto attuatore e validato dal RUP, con asseverazione circa la coerenza del PFTE con le prescrizioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi, è approvato dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del procedimento urbanistico edilizio e della Direzione Tecnica competente (o prevalente), prima della stipulazione della convenzione e costituisce titolo edilizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001.

Il RPU o il RPE e la Direzione Tecnica competente/Direzione Tecnica competente in via prevalente acquisiscono tutti i pareri necessari all'approvazione del PFTE nell'ambito dell'istruttoria tecnica del progetto, anche mediante indizione di apposita Conferenza di Servizi, in coerenza con le disposizioni applicabili, e predispongono la relazione o verbale conclusivo dell'istruttoria tecnico-economica, che conterrà la sintesi delle prescrizioni che dovranno essere recepite dall'operatore ai fini della relativa approvazione da parte della Giunta comunale.

La relazione che accompagna il PFTE delle opere per la suddetta approvazione da parte della Giunta comunale indica le richieste e prescrizioni formulate in sede di istruttoria tecnica che non hanno potuto trovare accoglimento e da atto dell'adeguamento del progetto alle indicazioni o prescrizioni dettate in sede di verbale conclusivo della Conferenza di Servizi, in forza di apposita attestazione emessa dal R.U.P..

Prima dell'avvio della gara, il PE, verificato ai sensi dell'art. 42, comma 5, del Codice dei Contratti da parte di organismo accreditato individuato a cura e spese del soggetto attuatore e validato dal RUP, è presentato dal soggetto attuatore al RPU o al RPE che mediante propria determinazione da assumersi congiuntamente alla Direzione Tecnica competente, ciascuno per gli aspetti di



propria pertinenza ai sensi del precedente art. 2, prende atto della conformità del medesimo progetto esecutivo al PFTE approvato dalla Giunta Comunale.

Fermo quanto previsto al riguardo dal Codice dei Contratti, laddove in fase di redazione della progettazione esecutiva ovvero in corso di esecuzione dovesse emergere l'esigenza di apportare varianti non sostanziali rispetto al PFTE approvato dalla Giunta comunale al progetto dell'opera, la Direzione Tecnica competente, anche su richiesta dell'operatore, dovrà comunicare tale esigenza al RPU/RPE, affinché quest'ultimo compia tutte le necessarie valutazioni, anche con riferimento all'assetto complessivo degli impegni economico finanziari assunti con la convenzione ed all'ammontare residuo delle risorse generate dagli interventi, verificando altresì l'eventuale necessità di modifica del PFTE approvato e le relative modalità.

Ad esito di tale verifica, RPU/RPE e Direzione Tecnica competente/Direzione Tecnica competente in via prevalente autorizzano con atto sottoscritto congiuntamente la variante al progetto.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE STIMATO DELL'APPALTO E DELL'IMPORTO RICONOSCIUTO AL SOGGETTO ATTUATORE

Ai fini della individuazione della normativa applicabile, in coerenza con l'art. 14 del Codice dei Contratti pubblici, il valore stimato dell'appalto tiene conto del valore di tutti gli interventi funzionali alla realizzazione delle opere di cui all'art. 1, quali risultanti dal PFTE.

L'importo delle opere, servizi e attrezzature di cui alle presenti Linee Guida viene ammesso a scomputo del contributo di costruzione per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione, laddove consentito, secondo il valore attestato in sede di collaudo, sulla base del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici vigente alla data di stipula della Convenzione, ed in conformità al computo metrico estimativo allegato al PFTE approvato dalla Giunta comunale ed al PE.

L'importo dei servizi e delle attrezzature pubbliche realizzate a titolo di dotazione territoriale minima viene verificato in relazione al criterio della superficie equivalente.

Le spese tecniche relative alla progettazione e validazione del progetto, al coordinamento della sicurezza, alla direzione dei lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese del collaudo, l'IVA sulle singole voci sono a totale carico del soggetto attuatore.

Le convenzioni disciplinano che nel caso in cui l'importo riscontrato complessivamente in sede di collaudo sia superiore alle risorse effettivamente dovute nulla potrà essere richiesto al Comune. Mentre, nel caso in cui, tale importo sia inferiore alle risorse effettivamente dovute il soggetto attuatore verserà la differenza.

In sede di convenzione, ove l'ammontare degli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento ecceda il valore delle predette opere, l'Amministrazione si riserva di richiedere al soggetto attuatore che una quota di tale differenza, non superiore al 30% del valore dell'opera risultante dal computo metrico al PFTE approvato, anziché essere versata, sia garantita tramite polizza fideiussoria al fine che possa essere utilizzata nel caso di varianti in aumento.

ART. 5 - ATTIVITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI LEGALITA', TRASPARENZA E SICUREZZA SUL LAVORO

Nell'ambito dei procedimenti urbanistico-edilizi oggetto del presente documento, il soggetto attuatore si impegna a promuovere e garantire il



rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di contrasto alla criminalità organizzata e mafiosa, trasparenza, prevenzione della corruzione e del riciclaggio, sicurezza sul lavoro, nonché di quanto previsto dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali, dalla normativa previdenziale e di tutela del lavoratore e dalle disposizioni di contrasto ai fenomeni del lavoro nero.

Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a garantire il rispetto di tutti gli obblighi contenuti nei protocolli sottoscritti dal Comune in materia di legalità, trasparenza, regolarità e sicurezza sul lavoro con particolare riferimento al settore delle costruzioni e delle infrastrutture e sicurezza, nonché di quelli sottoscritti da ANCI e fatti propri dal Comune e dei loro successivi aggiornamenti e, infine, di quanto previsto dal vigente Piano Integrato di Attività e Organizzazione comunale.

In relazione agli adempimenti previsti dalla normativa in materia di prevenzione della corruzione e del riciclaggio, nonché di contrasto alla criminalità organizzata e mafiosa, il soggetto attuatore collabora con il Comune anche fornendo la documentazione richiesta.

Il soggetto attuatore è tenuto, altresì, a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera del ciclo di realizzazione delle opere, provvedendo a tutti gli adempimenti individuati nella apposita Scheda di monitoraggio della realizzazione delle opere pubbliche pubblicata sul portale.

Nei casi previsti, il soggetto attuatore a seguito della stipulazione della convenzione svolge il ruolo di stazione appaltante nel rispetto del Codice dei Contratti e di quanto disciplinato dalla convenzione in coerenza con i contenuti del presente documento, e si obbliga a prevedere l'aggiudicazione dei lavori relativi ad importi superiori alla soglia di cui all'art. 14 del Codice dei Contratti con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico/organizzativo/gestionale.

In questi casi, per l'affidamento dei lavori il soggetto attuatore verifica l'iscrizione dell'Operatore Economico selezionato alla White List o attiva la procedura per l'acquisizione della certificazione antimafia attraverso l'utilizzo della piattaforma BDNA da parte dei soggetti abilitati, promuovendo l'iscrizione alle White List per tutti i casi in cui sia possibile e non sia già obbligatoria all'interno della filiera del ciclo di realizzazione delle opere.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune l'elenco di tutti i soggetti che intervengono nella filiera del ciclo di realizzazione delle opere autorizzandone l'eventuale trasmissione a terzi.

Nei contratti di appalto e subappalto il soggetto attuatore deve garantire che sia inserita una clausola risolutiva espressa che preveda l'immediata ed automatica risoluzione del vincolo contrattuale qualora risulti una violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa e le verifiche antimafia diano esito positivo successivamente alla loro sottoscrizione. Nel caso in cui le verifiche diano esito positivo, il soggetto attuatore avvia senza ritardo ogni adempimento necessario a rendere operativa la clausola per la risoluzione del contratto comunicando al Comune e alle strutture competenti l'applicazione della medesima.

Il soggetto attuatore deve garantire, altresì, l'inserimento di ulteriori clausole risolutive espresse per i casi in cui risultino comportamenti illeciti che violano la normativa attinente i reati contro la pubblica amministrazione.

Il soggetto attuatore si impegna a dare comunicazione al Comune dell'avvenuto inserimento di tutte le clausole nei contratti e subcontratto trasmettendone esplicito elenco.

**ART. 6 CONVENZIONE E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

L'attuazione delle opere oggetto del presente atto è disciplinata da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipularsi tra soggetto attuatore e Comune di Milano nella forma di atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del medesimo soggetto attuatore, secondo lo schema tipo di convenzione approvato dall'Amministrazione in coerenza anche con le presenti Linee Guida ed in conformità alla disciplina normativa applicabile.

ART. 7 COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Al fine di certificare il rispetto delle caratteristiche tecniche, economiche e qualitative dei lavori e delle prestazioni, nonché degli obiettivi e dei tempi, in conformità delle previsioni e pattuizioni contrattuali, la realizzazione degli interventi oggetto delle presenti Linee Guida è soggetta a collaudo, in attuazione della pertinente disciplina del Codice dei Contratti.

L'incarico di collaudo tecnico-amministrativo è svolto direttamente dall'Amministrazione tramite personale proprio o mediante affidamento a società in house, nell'ambito ed in coerenza con i contratti di servizio in essere, ovvero, in considerazione della tipologia e complessità dell'opera, mediante soggetti terzi. Il collaudatore viene designato al momento dell'avvio degli interventi relativi alle opere oggetto delle presenti Linee Guida.

In via residuale e temporanea il Comune potrà consentire che l'attività di collaudo venga affidata dal soggetto attuatore che dovrà incaricare il collaudatore sulla base del nominativo fornito dall'Amministrazione comunale. Le spese riferite alle attività di collaudo sono a carico del soggetto attuatore che provvederà a versarne il corrispettivo, nel primo caso, all'Amministrazione comunale prima dell'affidamento dell'incarico e, nel secondo caso al collaudatore.

Il collaudatore svolge la propria attività di verifica della buona esecuzione degli interventi secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti anche in corso d'opera, relazionandosi con la Direzione Tecnica competente per la corretta attuazione delle opere e con il responsabile del procedimento urbanistico o edilizio per l'attività di monitoraggio dello stato di avanzamento lavori con riferimento sia alla contabilità che ai tempi di esecuzione.

Il collaudatore verifica e certifica l'esecuzione a regola d'arte dell'opera ed inoltre verifica la contabilità finale riscontrando l'importo delle stesse sia per il riconoscimento degli importi al soggetto attuatore sia per l'acquisizione al patrimonio comunale.

A seguito dell'emissione del certificato di collaudo la Direzione competente procede alla presa in carico ed alla riconsegna (in caso di obbligo di manutenzione a carico del soggetto attuatore delle opere e delle aree sulle quali le stesse sono state realizzate).

Il RPU/RPE, sulla base del certificato di collaudo, provvede alla acquisizione al patrimonio dell'opera ed alla sua contabilizzazione.

ART. 8 GARANZIE

Il soggetto attuatore, quale stazione appaltante, acquisisce le garanzie previste dal Codice dei Contratti e dalla disciplina applicabile, anche in coerenza con quanto previsto dalla convenzione-tipo.

In particolare, al momento della stipula della convenzione o alla presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo, in relazione alle obbligazioni assunte, presta



idonea cauzione sotto forma di deposito cauzionale o fidejussione rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per:

- a) l'esecuzione delle opere, servizi e attrezzature di cui alla presente delibera di valore corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere medesime determinato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnico-economica;
- b) l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dall'intervento urbanistico-edilizio, per un importo percentuale minimo pari all'1% del costo totale dell'intervento edilizio privato, o dell'intervento complessivo nel caso di ulteriori obblighi ambientali/urbanistici assunti, come determinato dalla relazione economica allegata alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo.

Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere, nei limiti ed in conformità a quanto previsto dal Codice dei Contratti, ovvero al collaudo nei casi di consegna anticipata nonché il nulla osta allo svincolo della garanzia di cui alla precedente lettera b) al deposito della SCIA di agibilità dell'ultimo intervento edilizio privato.

È consentito richiedere la riduzione degli importi garantiti nella misura corrispondente al valore riferito a ciascuna opera, servizio ed attrezzatura consegnata nei termini previsti o oggetto di consegna anticipata ovvero in relazione allo stato di avanzamento lavori nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma per fasi salienti riferito a ciascuna opera ed inoltre agli interventi edilizi privati, nel rispetto delle previsioni dettate dal Codice dei Contratti.

In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R./PEC con indicato un termine di 30 (trenta) giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

ART. 9 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Le disposizioni contenute nelle presenti Linee Guida si applicano ai procedimenti urbanistico edilizi la cui convenzione (o atto assimilato) sia stipulata successivamente alla data della approvazione del presente provvedimento, in analogia a quanto previsto dall'art. 226, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023.

IL DIRETTORE
Area Procedure Amministrative,
Oneri e Convenzionamenti
Dr. Valerio Zauli
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Paolo Riganti
(firmato digitalmente)

IL VICE DIRETTORE
DIREZIONE GENERALE
Dott.ssa Carmela Francesca
(firmato digitalmente)