

PROPOSTE DI MODIFICA SCHEMI DI CONVENZIONE 167

1) SOLIDARIETÀ TRA I CONSORZIATI

L'obbligo imposto dall'Amministrazione comunale di dover realizzare le opere di urbanizzazione di ogni piano di zona attraverso il Consorzio, ha determinato obbligatoriamente un vincolo di solidarietà tra i soggetti assegnatari.

Al fine di perseguire il duplice obiettivo della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di evitare che l'eventuale inadempienza di uno o più consorziati nel versamento degli oneri dovuti abbia effetti negativi sugli altri consorziati potrà essere previsto che, all'atto dell'adesione al Consorzio, o, in ogni caso, prima che lo stesso sottoscriva la convenzione integrativa con il Comune, ciascun consorzio versi la propria quota di oneri, ovvero ne garantisca il versamento, con strumenti equivalenti.

Va sottolineato che, allorquando viene bandita una gara, la stazione appaltante (in questo caso il Consorzio), deve avere concretamente, la disponibilità delle risorse per pagare l'appaltatore.

2) SOSTITUZIONE ASSEGNATARIO INADEMPIENTE

In virtù di quanto evidenziato al precedente punto, nel caso in cui un soggetto assegnatario non aderisca al Consorzio, deve essere introdotto nell'atto deliberativo che accompagna l'approvazione delle convenzioni, un meccanismo che consenta comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano.

In tale logica si propongono due soluzioni alternative:

- a) predisposizione di un meccanismo automatico, da parte dell'Amministrazione, di sostituzione dell'assegnatario non aderente al Consorzio con un altro assegnatario;
- b) estromissione dell'assegnatario inadempiente con temporanea riduzione delle opere da realizzarsi a scomputo dal Consorzio (cd. stralcio funzionale). Tale riduzione, ferma restando la preventiva verifica della compatibilità della riduzione con la fruibilità e funzionalità del piano, non potrà in ogni caso essere superiore, in termini di costo, al 25% degli oneri di urbanizzazione previsti nel singolo piano di zona.

3) OBBLIGAZIONE SOSTITUTIVA / ALTERNATIVA

Lo schema proposto inquadra lo scomputo come obbligazione sostitutiva riservandosi quindi l'Amministrazione la facoltà di richiedere l'originaria prestazione del versamento degli oneri, con la conseguenza per l'assegnatario, di dover prestare una doppia garanzia: a fare le opere e a pagare le opere.

Nel segnalare che sul mercato assicurativo nessun istituto emette questo genere di fidejussioni, si evidenzia che giuridicamente (così come confermato anche a livello europeo con la sentenza

ACER – A.C.I. (AGCI - CONFCOOPERATIVE - LEGA DELLE COOPERATIVE)
- FEDERLAZIO -

del 2001), non si tratti di obbligazione sostitutiva bensì di obbligazione alternativa. Cioè è rimessa al soggetto assegnatario la facoltà di liberarsi della propria obbligazione o pagando gli oneri di urbanizzazione dovuti ovvero realizzando a scomputo opere per l'importo dovuto. Ebbene partecipando al bando per l'assegnazione dell'area (delibera GC 268/2010), l'operatore ha optato per questa seconda fattispecie.

4) COSTO DI COSTRUZIONE

Maggiorazione del costo di costruzione nel caso in cui, per la natura del terreno, si debba ricorrere alla realizzazione di fondazioni di tipo indiretto. Tale incremento dovrà essere supportato da apposita perizia redatta da un tecnico abilitato.

5) MANODOPERA

Per quanto riguarda la dimostrazione delle spese di personale e manodopera, va chiarito che tale adempimento deve essere perseguito attraverso un'autocertificazione del direttore dei lavori il quale attesti l'incidenza, in termini percentuali, della manodopera utilizzata direttamente o indirettamente per la realizzazione dell'intervento (articolo 6, comma 5 lett. "c" della convenzione in superficie).

6) FIDEJUSSIONE UNICA

L'obbligo assunto dal Consorzio della realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari all'importo complessivo degli oneri dovuti da ciascun consorziato indipendentemente dalle opere che verranno realizzate.

Pertanto, la garanzia da prestare all'Amministrazione potrà essere anche unica e non già come previsto all'articolo 8 comma 2 della convenzione integrativa per ogni singola opera.

La modalità oggi prevista avrebbe inoltre una forte incidenza di costi.

7) OBBLIGO RILOCALIZZAZIONE PER PROBLEMI AREA

Prevedere l'obbligo e non la facoltà per l'Amministrazione di rilocalizzazione dell'assegnatario su altre aree nella disponibilità dell'Amministrazione, nel caso in cui, per problemi connessi con la natura del suolo, ovvero per il ritrovamento di reperti, non sia possibile realizzare l'intervento (articolo 4, comma 4, disciplinare diritto superficie).

8) REPERIMENTO FONDI IN BILANCIO