



## COMUNE DI RAVENNA

AREA INFRASTRUTTURE CIVILI - *SERVIZIO STRADE*

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - *SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED E.R.P.*

# REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE



**CAPO AREA INFRASTRUTTURE CIVILI  
DIRIGENTE SERVIZIO STRADE**

**CAPO AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
DIRIGENTE SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED E.R.P.**

**GRUPPO DI LAVORO:**  
COORDINATORE PER IL SERVIZIO STRADE  
COORDINATORE PER IL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA  
COLLABORATORI

ING. WALTER RICCI  
ARCH. MARTA MAGNI  
ARCH. FRANCO STRINGA  
ARCH. GLORIA DRADI

GEOM. RITA DA ROS  
ARCH. MAURIZIO FABBRI  
DOTT. ENRICO CAVEZZALI  
GEOM. STEFANO GENEROSI  
DOTT. MARCO SILVESTRINI  
P.IND. IVANO PAPA  
DOTT. NICOLETTA TASSINARI

*Approvato con D.C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010*

## INDICE

<b>Art. 1 - GENERALITA' – AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>Art. 2 - FINALITA'</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>Art. 3 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>Art. 4 - VARIAZIONI/VARIANTI AL P.U.A. E/O ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>PAG.10</b>
<b>Art. 5 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE</b>	<b>PAG.11</b>
<b>Art. 6 - SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI ISTRUTTORIA, CONTROLLO E VERIFICA</b>	<b>PAG.12</b>
<b>Art. 7 - NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>PAG.13</b>

## **Art. 1 - GENERALITA' – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE disciplina la procedura finalizzata al rilascio del **Certificato di Collaudo**, con verifiche dei lavori in corso d'opera e finali, **di opere di urbanizzazione pubbliche e/o di uso pubblico**, realizzate da Soggetti Attuatori nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) o di Permessi di Costruire convenzionati contenenti obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse ad interventi edilizi diretti.

Per "Collaudo delle opere di urbanizzazione" si intende il procedimento finalizzato alla certificazione della corretta esecuzione dell'opera a regola d'arte, secondo il Permesso di Costruire rilasciato (ed eventuali Varianti e/o ulteriori Autorizzazioni) e le prescrizioni tecniche ivi allegate, nonché ai contenuti della Convenzione stipulata a seguito della approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Tali opere, realizzate dal Soggetto Attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei Permessi di Costruire di fabbricati sono finalizzate all'acquisizione al patrimonio del Comune di Ravenna e quindi assumono carattere e valenza di opere pubbliche.

L'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione è affidata, con le procedure previste dell'art. 32, comma 1, lettera g) o dall'art. 122, comma 8, del D.Lgs n. 163/2006 e ss.mm.ii., ad Imprese in possesso dell'Attestazione di cui all'art. 40, comma 3, lettera b), del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., in corso di validità alla data di inizio lavori, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. 34/2000 e ss.mm.ii. regolarmente autorizzata, che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate (ai sensi degli artt. 74 e 95 del D.P.R. n. 554/99 e ss.mm.ii.) ai lavori da eseguire, secondo quanto indicato nel Computo metrico-estimativo oggetto di specifiche valutazioni da parte degli Uffici comunali competenti e allegato al Permesso di Costruire.

Per opere di urbanizzazione sottoposte alla presente procedura di collaudo si intendono:

- le strade, i parcheggi, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le piazze e la relativa segnaletica, al diretto servizio dell'insediamento o a questo funzionalmente collegato;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- le fognature e gli impianti connessi;
- le reti di distribuzione dell'acqua, del gas e di altre forme di energia;
- le linee dell'energia elettrica, della forza motrice, del telefono e delle fibre ottiche;
- le linee e impianti di Illuminazione Pubblica e impianti semaforici;
- le aree verdi.

Dette opere nel seguito si riassumono in: opere stradali, sottoservizi, opere a verde.

## **Art. 2 - FINALITA'**

La procedura è finalizzata al rilascio del Certificato di Collaudo di opere di urbanizzazione (opere stradali, sottoservizi, opere a verde) da parte del tecnico del Servizio Strade del Comune di Ravenna in possesso

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

delle specifiche competenze che ne coordina, attraverso proprio personale (Ufficio) e di concerto con il Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P., il Servizio Ambiente ed Energia ed il Servizio Manutenzione Strade e Viabilità del Comune e la collaborazione degli Enti gestori esterni, l'esecuzione dei controlli e delle verifiche in corso d'opera e finali, al fine di accertare la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite da Soggetti Attuatori privati, dall'affidamento all'ultimazione dei lavori.

In particolare, l'Ente gestore (Hera S.P.A.) rilascia i pareri e le prescrizioni tecniche ed effettua i controlli in fase di esecuzione delle reti idriche, del gas metano, delle condotte fognarie e di altri impianti esclusivamente pubblici e quindi destinati alla cessione della proprietà al Comune di Ravenna con conseguente presa in consegna e gestione da parte dello stesso Ente gestore. Sono pertanto escluse da detta procedura le reti dei sottoservizi di competenza dell'Ente gestore (Hera S.P.A.) che resteranno di proprietà privata e privata di uso pubblico.

### **Art. 3 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

L'avvio della procedura oggetto del presente regolamento, decorre dal rilascio del Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione da parte del Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P. o del Servizio Sportello Unico Edilizia, i quali ne trasmettono tempestivamente copia al Servizio Strade.

**L'inizio dei lavori** da parte del Soggetto Attuatore avviene solamente dopo che siano state espletate le procedure per l'affidamento dei lavori in conformità alle disposizioni di cui all'art. 32, comma 1, lett. g) o all'art. 122, comma 8, del D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii..

**La comunicazione di inizio lavori** da parte del Soggetto Attuatore deve pervenire, mediante consegna diretta in duplice copia e su modulo apposito, all'Ufficio Accettazione del Servizio Sportello Unico Edilizia almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori; l'Ufficio inoltrerà le comunicazioni al Servizio Strade e al Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P.; in alternativa, è facoltà del Soggetto Attuatore inviare direttamente la comunicazione al Servizio Strade e al Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P., con distinte lettere raccomandate A.R. almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. L'Ufficio preposto del Servizio Strade provvederà ad inviare detta comunicazione di inizio lavori agli altri Uffici/Enti interessati dall'esecuzione delle opere.

**Nel caso in cui la comunicazione di inizio lavori sia consegnata oltre il termine di preavviso di 15 giorni o, nell'alternativa della raccomandata, spedita oltre il termine di preavviso di 20 giorni, si applica una penale variabile da un minimo di Euro 80,00 ad un massimo di Euro 500,00; la variazione dell'importo sarà determinata proporzionalmente al numero di giorni trascorsi rispetto al termine di preavviso di 15 o 20 giorni rispettivamente, in relazione alla modalità di consegna/invio prescelta.**

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

**La comunicazione di inizio lavori** deve essere completa di tutte le informazioni richieste nel Permesso di Costruire rilasciato e corredata dei seguenti documenti/elaborati:

- Cronoprogramma dei Lavori;
- Dati relativi all'Impresa esecutrice dei lavori con il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) riferito al cantiere specifico, in originale e in corso di validità alla data di inizio lavori;
- Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio contenente la dicitura "Nulla osta antimafia", in corso di validità;
- l'Attestazione di cui all'art. 40, comma 3, lettera b), del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., già citata all'art. 1 del presente Regolamento, per ogni Categoria prevista dal Computo metrico-estimativo allegato al Permesso di Costruire. L'Ufficio preposto del Servizio Strade provvederà ad inviare l'Attestazione ai rispettivi Uffici/Servizi per le opere riconducibili alle categorie di lavori di rispettiva competenza;
- il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) ed il nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione. Eventuali variazioni al cantiere comporteranno l'aggiornamento del PSC e quindi l'invio di una nuova copia (anche su file) del nuovo documento;
- Verbale di accettazione a firma dell'Ente Gestore (HERA S.P.A) per tutti i materiali che l'Impresa intende utilizzare nell'ambito dei lavori relativi alla rete idrica, alla rete gas metano, alle condotte fognarie e altri impianti;
- Accettazione del Capitolato Speciale d'Appalto – Norme Tecniche del Servizio Strade mediante sottoscrizione di apposita dichiarazione da parte dell'Impresa esecutrice delle opere e del Direttore dei Lavori;
- Copia del deposito delle opere in c.a. in conformità alle norme sismiche vigenti e alla legge n. 1086/71;
- Elaborato grafico (in formato cartaceo ed elettronico) del picchettamento delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con la quantificazione delle superfici (la consegna del presente elaborato può essere differita, con richiesta scritta allegata alla comunicazione di inizio lavori, alla prima visita di collaudo in corso d'opera).

Il Servizio Strade successivamente comunica al Soggetto Attuatore l'Ufficio e relativo recapito di riferimento per i contatti da tenere in corso di esecuzione delle opere.

**In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di inizio lavori, oltre alla sanzione precedentemente indicata per decorrenza dei termini di preavviso, si applica anche la sanzione di Euro 450,00, corrispondente all'importo massimo della sanzione prevista dall'art. XII.7 del RUE.**

**La convenzione urbanistica potrà prevedere ulteriori penali commisurate al valore delle opere eventualmente eseguite prima della comunicazione di inizio lavori e quindi non più verificabili durante le operazioni di collaudo in corso d'opera.**

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

Eventuali sospensioni/riprese dei lavori che incidano significativamente sul Cronoprogramma dei Lavori depositato devono essere tempestivamente comunicate (entro 5 giorni), anche via fax o posta elettronica, all'Ufficio preposto del Servizio Strade, allegando il nuovo Cronoprogramma dei Lavori.

Ai fini della tutela della sicurezza dei lavoratori presenti in cantiere e delle aree prossime al cantiere, devono essere rispettate le norme vigenti in materia, con piena e totale assunzione delle relative responsabilità da parte del Soggetto Attuatore.

Il personale preposto ai controlli delle opere di urbanizzazione, di cui alla presente procedura, che effettua le visite in cantiere deve poter essere a conoscenza dei rischi presenti in quel momento in cantiere.

Eventuali violazioni delle norme in materia di sicurezza riscontrate in sede di visita dovranno essere segnalate al Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione nominato per il cantiere in oggetto.

Durante il corso dei lavori deve inoltre essere comunicato il nominativo e sede legale/operativa di eventuali Subappaltatori, per i quali deve essere documentata la regolarità contributiva tramite il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva).

**A partire dalla data di inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione**, gli Uffici competenti effettuano le verifiche ed i controlli in cantiere, secondo le necessità e le problematiche proprie di ogni intervento e più precisamente:

1. Controllo e verifica delle opere con visite periodiche in cantiere, secondo la frequenza ritenuta necessaria dagli Uffici, con l'ausilio di personale a supporto incaricato dal Comune di Ravenna (interno ed eventualmente esterno) e coinvolgimento degli Enti gestori esterni (Ente gestore delle reti di fognatura-gas-acqua, Ente gestore delle linee elettriche, Ente gestore delle linee telefoniche, Provincia, Consorzio di Bonifica, ...) per le parti di rispettiva competenza.

Le visite sono convocate dal Servizio Strade, attraverso il proprio Ufficio che coordina le attività di collaudo, richiedendo la presenza degli Uffici/Servizi del Comune di Ravenna e degli Enti gestori esterni coinvolti in dette attività, se necessario, nonché del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione. Dette visite obbligatorie possono essere convocate ogni qual volta sia ritenuto necessario dal Comune (per lavorazioni non ispezionabili in sede di visita finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione) e per la verifica dell'andamento complessivo dei lavori sia in relazione alla conformità con il progetto approvato che al rispetto dei tempi previsti nel Permesso di Costruire. Orientativamente, si prevedono minimo tre convocazioni (all'inizio dei lavori, intermedia e finale) cui seguirà, per ognuna, la redazione di un verbale di visita da parte dell'Ufficio preposto del Servizio Strade. In ogni caso, ciascun Ufficio/Servizio del Comune ed Ente gestore esterno, coinvolto in dette attività di verifica e collaudo, può effettuare autonomamente verifiche, sondaggi, prove,.. non necessariamente congiunte, relative ai lavori di propria competenza con sopralluoghi in cantiere senza preavviso, riferendo di eventuali e/o particolari problematiche manifestatesi al Responsabile dell'Ufficio preposto del Servizio Strade.

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

2. Acquisizione della documentazione e delle certificazioni dalla Direzione Lavori (certificazioni di qualità e verbali di prova dei materiali, analisi di laboratorio, prove in sito,..) secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche allegate al Permesso di Costruire o eventuali aggiuntive richieste in sede di visita dagli Uffici designati al controllo;
3. Visita conclusiva in cantiere da parte degli Uffici e, se verificata dagli stessi la conclusione dei lavori, presentazione della comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei Lavori (nel termine di validità del Permesso di Costruire) presso l'Ufficio Accettazione del Servizio Sportello Unico Edilizia, con allegato il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) riferito al cantiere specifico, in originale e in corso di validità alla data di fine lavori.

Il Soggetto Attuatore, al fine di collegare le nuove reti acqua e gas alle condotte in esercizio, deve trasmettere al Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P. gli "as-built" completi dei tracciati e profondità di posa dei due sottoservizi (prima della comunicazione di fine lavori), che devono essere redatti su base elettronica, previa richiesta al U.O. Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Ravenna di apposita cartografia di base georeferenziata. Il Comune trasmetterà all'Ente Gestore gli "as-built" per la redazione del preventivo di spesa per le attività necessarie alle opere di collegamento alle reti in esercizio. L'importo corrispondente a detto preventivo sarà versato dal Soggetto Attuatore direttamente all'Ente Gestore delle reti interessate dal collegamento. L'Ente Gestore, ad avvenuto collegamento delle reti, trasmetterà copia del collaudo idraulico, il collaudo gestionale e il certificato di analisi per il successivo inoltro al Servizio di Igiene Pubblica AUSL di Ravenna al fine di ottenere l'autorizzazione di messa in gestione della rete idrica.

In allegato alla comunicazione di fine lavori, il Soggetto Attuatore deve trasmettere al Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P.:

- i frazionamenti delle aree oggetto di cessione per la valutazione delle aree e relative superfici da cedere al Comune (strade, parcheggi, aree di verde pubblico, piazzole per alloggiamento cassonetti) e verifica dello standard pubblico, così come da Convenzione o Atto d'obbligo stipulati;
- gli elaborati "as-built" in formato cartaceo e su supporto magnetico; gli elaborati "as\_built", completi dei tracciati e profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti, devono essere redatti su base elettronica, previa richiesta al U.O. Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Ravenna di apposita cartografia di base georeferenziata.

**I termini per la conclusione delle procedure di collaudo non inizieranno a decorrere finché non saranno stati presentati i frazionamenti e/o stipulati gli atti di servitù eventualmente necessari.**

**Successivamente alla comunicazione di fine lavori, l'Ufficio preposto del Servizio Strade procede con:**

- A. acquisizione dei Nulla Osta/Collaudi di Linea/Rete delle opere di competenza di Enti esterni al Comune (Ente gestore delle reti di fognatura-gas-acqua, Ente gestore delle linee elettriche, Ente gestore delle linee telefoniche, Provincia, Consorzio di Bonifica, ...) nonché acquisizione dei Nulla Osta di settore per

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

le opere di competenza dei Servizi/Uffici interni (Illuminazione Pubblica, Segnaletica, Verde...) completi, tutti, della documentazione e certificazioni previste. In particolare, l'Ufficio Illuminazione Pubblica, Semafori e Nuove Tecnologie, prima dell'approvazione del Certificato di Collaudo e comunque sempre successivamente all'emissione del proprio Collaudo di Linea, può disporre, con Determinazione Dirigenziale del Servizio Strade, la presa in consegna dell'impianto di Illuminazione Pubblica esclusivamente per i consumi elettrici, con il conseguente passaggio delle relative competenze all'Ente gestore esterno. Copia di detta Determinazione sarà trasmessa anche al Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P.. La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo del lavoro demandato al collaudo finale di tutta l'opera. La manutenzione dell'impianto di Illuminazione Pubblica (armature, sostegni, canalizzazioni, chiusini, pozzetti,..) rimarrà invece in carico al Soggetto Attuatore fino ad un anno (per impianti standard) e fino a due anni (per impianti di nuova tecnologia/concezione), come previsto dall'art. 5 del "Regolamento Illuminazione Pubblica" approvato con D.C.C. n. 70324/119 del 06/07/2009 nell'ambito del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), entrambi decorrenti dalla data di approvazione del Certificato di Collaudo di tutto l'intervento. A garanzia della esecuzione della corretta manutenzione, verrà considerata una quota parte della fidejussione di cui al successivo punto 2., da svincolare solo a Collaudo definitivo, previo assenso dell'Ufficio Illuminazione Pubblica, Semafori e Nuove Tecnologie; (in caso di presa in consegna anticipata dell'impianto, la corretta manutenzione verrà garantita da quota parte della intera fidejussione già depositata dal Soggetto Attuatore a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, fino allo svincolo parziale di cui al successivo punto 2.);

- B. acquisizione da parte del Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione della Certificazione attestante la corretta esecuzione delle opere edili riguardanti le linee elettriche e le linee telefoniche (pozzetti, chiusini, canalizzazioni escluse le parti elettriche, eventuali cabine,..);
- C. acquisizione del frazionamento dal Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P. già verificato e corrispondente agli standard pubblici previsti nella Convenzione o Atto d'obbligo stipulati e degli elaborati "as\_built" in formato cartaceo e su supporto informatico, provvisti di visto di conformità del SIT rispetto al corretto inserimento delle planimetrie nella cartografia di base georeferenziata.

**Entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori** e comunque entro 90 giorni dalla presentazione del frazionamento, se presentato successivamente alla fine lavori, il tecnico del Servizio Strade individuato ed in possesso delle specifiche competenze, redige il **Certificato di Collaudo** relativo a tutte le opere di urbanizzazione realizzate (opere stradali, sottoservizi, opere a verde), collaudo che viene approvato con determinazione del Dirigente del Servizio Strade con cui si dispone anche la presa in consegna delle opere interessate.

**Il Certificato di Collaudo deve contenere:**

- la descrizione dettagliata dell'intervento oggetto di collaudo, il riferimento agli atti concessori/autorizzativi, i nominativi dell'Impresa esecutrice, della Direzione Lavori, del Coordinatore della Sicurezza, l'indicazione dell'estensione delle reti dei sottoservizi presenti ed eventuale loro valore (per le reti di fognature, acquedotto, gasdotto e manufatti correlati) desunti da apposita tabella



**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

compilata dal Direttore dei Lavori, le visite effettuate, le prove eseguite e le certificazioni acquisite, gli estremi delle eventuali Concessioni in essere da volturare al Comune (ANAS, Provincia, Consorzio di Bonifica,..);

- gli elaborati "as\_built" su supporto informatico e cartaceo;
- il Piano di manutenzione dell'opera aggiornato e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

Successivamente si procede:

1. All'invio agli Uffici/Servizi/Enti interessati di copia della Determinazione Dirigenziale di approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio e presa in consegna delle opere, completa del Certificato di Collaudo.
2. All'attivazione, da parte del Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P., della procedura per la cessione delle aree e delle opere al Comune e, contemporaneamente, della procedura per lo svincolo parziale delle fidejussioni depositate dal Soggetto Attuatore a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fideiussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere stradali e sottoservizi e del 100% dell'importo delle opere a verde; tale fideiussione viene trattenuta a garanzia della manutenzione delle opere di pubblica illuminazione di cui al precedente punto A., a garanzia della corretta manutenzione del verde, a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.

**Il Certificato di Collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'approvazione del medesimo.** Durante questo periodo gli uffici comunali svolgeranno accertamenti periodici sullo stato delle opere realizzate e, entro il termine di due mesi dalla scadenza del periodo, il Servizio Strade emetterà l'atto di approvazione definitiva del collaudo. Trascorso tale termine, in assenza di rilievi contrari, il Certificato di Collaudo si intende comunque tacitamente approvato ai sensi dell'art. 141, comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii. e il Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P. procederà allo svincolo della quota di fideiussione trattenuta a garanzia del collaudo definitivo delle opere stradali e sottoservizi.

A seguito della Determinazione Dirigenziale di presa in consegna delle opere, la manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione, eccetto le aree verdi e quelle di pubblica illuminazione nel caso di cui al precedente punto A., diviene di competenza del Comune e degli Enti gestori.

La manutenzione delle opere a verde, viste le specifiche caratteristiche delle stesse, che richiedono corretti interventi dilazionati nel tempo per determinare l'effettiva qualità e durabilità di quanto realizzato, rimane in carico al Soggetto Attuatore, previa verifica finale dello stato delle opere, secondo la seguente tempistica:

- fino al 1° gennaio dell'anno successivo a quello di scadenza del termine di due anni dall'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio qualora l'approvazione dello stesso sia avvenuta nel periodo compreso tra il 1° luglio e il 31 dicembre;

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- fino al 1° luglio dell'anno successivo a quello di scadenza del termine di due anni dall'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio qualora l'approvazione dello stesso sia avvenuta nel periodo compreso tra il 1° gennaio ed il 30 giugno;
- o di eventuale altro periodo manutentivo indicato in Convenzione.

Fino ad allora, la manutenzione (sfalcio dell'erba, potatura piante e arbusti, irrigazione,...) rimarrà in carico al Soggetto Attuatore. Trascorso detto periodo, le opere a verde saranno soggette a verifica da parte del Servizio Ambiente ed Energia il quale, se la manutenzione risulterà adeguatamente eseguita e le opere presenti "ben conservate", comunicherà al Servizio Gestione Urbanistica che le opere a verde possono essere prese in manutenzione dal Comune con svincolo della corrispondente fidejussione.

Laddove fosse necessario verificare la contabilità dei lavori (e cioè nei casi in cui risulti necessario verificare l'importo delle opere in quanto le stesse sono realizzate dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria), si procederà con l'affidamento di un incarico di collaudo tecnico-amministrativo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 141 del D.Lgs 163/2006 senza ulteriori oneri a carico del Soggetto Attuatore.

**Art. 4 – VARIAZIONI/VARIANTI AL P.U.A.  
E/O ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Qualora durante l'esecuzione dei lavori si rendessero necessarie Varianti al progetto autorizzato, queste dovranno essere preventivamente assentite, entro 30 giorni dalla richiesta, dal Servizio Gestione Urbanistica ed E.R.P. a cui compete di verificare se le Varianti proposte comportino Variante al P.U.A. (soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale) o al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e l'esecuzione dovrà essere preventivamente concordata per iscritto col Servizio Strade e con gli Enti Gestori interessati.

GLI ELEMENTI CHE COMPORTANO VARIANTE AL P.U.A. da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale sono:

- 1) Variazione in termini QUANTITATIVI delle aree standard (verde e parcheggi) e delle aree destinate alla viabilità (sede stradale, marciapiedi, aree di pertinenza),
- 2) Variazione dell'assetto urbanistico e infrastrutturale delle opere di urbanizzazione.

GLI ELEMENTI CHE COMPORTANO SOLO VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO:

- 1) Variazione alla disposizione delle singole opere di urbanizzazione (linee elettriche, linee telefoniche, GAS, ACQUA, FOGNATURE BIANCHE E NERE, marciapiedi, punti luce, alberature e modifica del numero di essenze);
- 2) Traslazione dei passi carrai, a parità di aree standard garantite;
- 3) Adeguamento a condizioni e prescrizioni degli Uffici/Enti (le opere devono essere eseguite in conformità ai grafici ed alle norme tecnico – esecutive allegate al permesso di costruire. Le norme

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

tecnico – esecutive sono da farsi valere anche se in contrasto con i grafici).

**ELEMENTI “MINORI”**

Le seguenti modifiche “minori” al progetto approvato, non comportano Variante, ma dovranno essere comunque preventivamente concordate per iscritto con gli Uffici e/o con gli Enti Gestori interessati e saranno annotate/verbalizzate nel verbale di visita di collaudo e recepite/cartografate nell’“as-built” finale.

1. Modifica dei materiali;
2. Prescrizioni minori in corso d’opera;
3. Traslazione/aggiunta/sottrazione di passi carrai senza alcuna interferenza con aree di standard;
4. Modifiche delle essenze arboree.

**TOLLERANZA**

Non costituiscono Varianti le variazioni dimensionali dei singoli elementi contenute entro il 2% delle dimensioni originali, fermo restando il rispetto dei minimi di legge e di regolamento.

Il Comune si riserva di richiedere Varianti al progetto approvato per esigenze derivanti da disposizioni legislative e regolamentari sopravvenute prima dell’inizio dei lavori, oppure a seguito di verifiche dello stato dei luoghi che evidenzino situazioni non emerse chiaramente in fase di approvazione del progetto, specie se in relazione a diritti di terzi.

**Art. 5 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

La presente procedura impegna il Soggetto Attuatore di opere di urbanizzazione al versamento al Comune di Ravenna degli oneri relativi alle spese per attività tecniche di istruttoria, di verifica e controllo della corretta realizzazione delle opere autorizzate fino all’emissione del Certificato di Collaudo e presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

Tali oneri sono forfetariamente determinati nell’importo pari al **3,5% dell’ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione**, determinato secondo costi unitari parametrizzati e derivante dalla somma di:

- 115,00 euro/mq (euro/mq centoquindici/00) per la superficie destinata a strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, piazzole cassonetti, come risultante dalla Convenzione/Atto unilaterale d’obbligo approvati;
- 26,00 euro/mq (euro/mq ventisei/00) per la superficie destinata a verde, come risultante dalla Convenzione/Atto unilaterale d’obbligo approvati.

Tali valori saranno adeguati annualmente, con apposita Determinazione del Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica e E.R.P., in ragione della intervenuta variazione dell’indice ISTAT, relativo al “costo di costruzione dei fabbricati” per il periodo di un anno, con scadenza 30 giugno dell’anno precedente (ad esempio nel gennaio 2011 si considererà la variazione intervenuta fra il 30 giugno 2009 ed il 30 giugno 2010).

Oltre a quanto sopra, per opere soggette alla presente procedura estese oltre il comparto e non riconducibili a determinazione mediante superficie (es. reti di fognatura,...), è stabilito un onere pari al 1,5%

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

del costo stimato per la realizzazione della specifica opera, indicato nella Convenzione, derivante dal computo metrico-estimativo.

Gli oneri così determinati saranno indicati nella Convenzione o nel Permesso di Costruire insieme alle modalità di corresponsione al Comune di Ravenna.

Detti oneri (relativi alle spese per attività tecniche di istruttoria, di verifica e controllo della corretta realizzazione delle opere autorizzate) non concorrono all'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti e dovranno essere versati al Comune di Ravenna in due quote, con le seguenti modalità:

- **la quota pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione** (determinato sulla base dei costi unitari parametrizzati di cui sopra) **al momento della stipula della Convenzione;**
- **la restante quota al rilascio del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione.**

In caso di interventi edilizi diretti, nei quali sia compresa la realizzazione di opere di urbanizzazione a destinazione pubblica, l'intera quota dovuta sarà corrisposta al Comune al rilascio del Permesso di Costruire.

Qualora non si verifichi l'inizio lavori e decada il Permesso di Costruire, la somma versata dal Soggetto Attuatore sarà rimborsata per l'80% dal Comune di Ravenna. La quota del 20% verrà trattenuta a titolo di rimborso per le spese conseguenti alle attività comunque intraprese fino a quel momento dal Comune.

Con il versamento al Comune della quota stabilita si intendono assolti gli obblighi economici da parte del Soggetto Attuatore in relazione alle spese tecniche d'istruttoria, alle attività di controllo e verifica delle opere di urbanizzazione di pertinenza del Comune e dell'Ente gestore delle reti di fognatura-gas-acqua (Hera S.p.a.), dal loro inizio fino al rilascio del Certificato di Collaudo e presa in consegna delle opere realizzate. Si intendono altresì assolti gli oneri per diritti di spese tecniche e tecnico-amministrative derivanti da richieste di Autorizzazione, purché afferenti l'intervento assentito, ai sensi del "Regolamento per l'esecuzione di scavi sul suolo pubblico" vigente al momento della richiesta dell'Autorizzazione, che dovrà comunque essere inoltrata al competente Servizio del Comune per il rilascio della specifica Autorizzazione.

**Restano a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri spettanti al Gestore delle reti acqua, gas e fognatura (Hera S.p.a.) per il collegamento delle nuove reti a quelle in esercizio e gli oneri richiesti direttamente al Soggetto Attuatore da altri Enti gestori di sottoservizi e/o titolari di altre competenze riguardanti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste (ad esempio: energia elettrica, telecomunicazioni, gasdotti, elettrodotti, etc.).**

## **Art. 6 – SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI ISTRUTTORIA, CONTROLLO E VERIFICA**

La quota dovuta e versata dal Soggetto Attuatore è destinata a copertura dei costi sostenuti dal Comune per spese di istruttoria, controllo e verifica dei progetti e controllo e verifica della realizzazione delle opere

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

di urbanizzazione, ivi compresa la quota parte dell'incentivo di cui all'art. 92 del D.Lgs n. 163/2006 e ss.mm.ii. riconosciuto ai dipendenti del Comune di Ravenna che partecipino alle attività di cui sopra e quantificato e regolato in applicazione del *"Regolamento per la ripartizione degli incentivi di cui all'art. 18 della legge 109/94 e ss.mm.ii. nelle attività interne di progettazione, direzione lavori e collaudo"* approvato con D.G.C. n. 46243/602 del 11/09/2001.

Ogni eventuale aggiornamento al *"Regolamento per la ripartizione degli incentivi di cui all'art. 18 della legge 109/94 e ss.mm.ii. nelle attività interne di progettazione, direzione lavori e collaudo"* si applicherà anche alle attività in oggetto.

La quota dovuta e versata dal Soggetto Attuatore è altresì destinata a copertura dei costi sostenuti dall'Ente gestore delle reti di fognatura-gas-acqua per l'espletamento delle proprie attività connesse con la presente procedura, secondo le modalità riportate nel Disciplinare dell'Ente gestore delle suddette reti, presentato al Comune e condiviso dallo stesso.

Il Servizio Strade del Comune di Ravenna potrà affidare all'esterno un servizio di supporto agli Uffici per le attività di controllo e verifica delle opere di urbanizzazione.

Tale affidamento all'esterno dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti e di regolamenti interni del Comune in materia.

### **Art. 7 - NORME FINALI E TRANSITORIE**

Rimangono esclusi dalla presente procedura i collaudi statici, ai quali continua ad applicarsi quanto previsto dalla Legge 05/11/1971, n. 1086 recante *"Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica"*. In questo caso, la nomina del Collaudatore avverrà da parte del Comune con oneri a totale carico del Soggetto Attuatore.

Ad avvenuta definitiva strutturazione dell'Ufficio interno del Servizio Strade, anche a seguito dell'affidamento del servizio esterno di supporto, il Dirigente del Servizio Strade emanerà un apposito provvedimento per dare attuazione al presente Regolamento.

A partire dalla suddetta data di attuazione del presente Regolamento, le convenzioni urbanistiche da stipulare per dare attuazione ai Piani Urbanistici Attuativi conterranno un esplicito richiamo al rispetto dei criteri, delle modalità, degli oneri e degli obblighi disciplinati dal presente Regolamento e alle opere di urbanizzazione da realizzare a seguito delle stesse convenzioni si applicherà la procedura di verifica e collaudo contenuta nel presente Regolamento, per ogni aspetto in esso disciplinato.

Per le convenzioni già stipulate alla data di attuazione del presente Regolamento ma con permesso di costruire per le opere di urbanizzazione non ancora rilasciato, sarà facoltà del Dirigente competente al rilascio del permesso stesso concordare con il Soggetto Attuatore l'applicazione integrale del presente Regolamento; in caso di accordo il Soggetto Attuatore, preliminarmente al rilascio del permesso, sottoscriverà atto d'impegno a rispettare gli obblighi derivanti dall'applicazione integrale del presente Regolamento e verserà gli oneri stabiliti dall'art. 5 dello stesso, dedotti eventuali importi già versati all'atto

**REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

della stipula della convenzione a titolo di rimborso spese per esame e istruttoria pratica, controllo, sopralluoghi, ecc..

In mancanza di accordo, il Dirigente competente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione può comunque disporre, in accordo con il Dirigente del Servizio Strade, l'esecuzione delle operazioni di verifica e collaudo per mezzo della struttura istituita sulla base del presente Regolamento, quantificando le spese di collaudo previste dalla convenzione sulla base dei criteri di cui all'art. 5 del presente Regolamento, dedotti eventuali importi già versati all'atto della stipula della convenzione a titolo di rimborso spese per esame e istruttoria pratica, controllo, sopralluoghi, ecc.. In tal caso restano confermati gli altri patti e condizioni stabiliti dalla convenzione stipulata in merito alla consegna delle opere e delle aree e allo svincolo delle garanzie.

Nel caso in cui alla data di attuazione del presente Regolamento sia già stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ma le relative opere non siano ancora state iniziate, il Dirigente che ha rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione può comunque disporre, in accordo con il Dirigente del Servizio Strade, l'esecuzione delle operazioni di verifica e collaudo per mezzo della struttura istituita sulla base del presente Regolamento, quantificando le spese di collaudo previste dalla convenzione sulla base dei criteri di cui all'art. 5 del presente Regolamento, dedotti eventuali importi già versati all'atto della stipula della convenzione a titolo di rimborso spese per esame e istruttoria pratica, controllo, sopralluoghi, ecc.. In tal caso restano confermati gli altri patti e condizioni stabiliti dalla convenzione stipulata in merito alla consegna delle opere e delle aree e allo svincolo delle garanzie.

Per opere di urbanizzazione conseguenti a convenzioni già stipulate alla data di attuazione del presente Regolamento, e in modo particolare se alla stessa data è già stato rilasciato il permesso di costruire, resta ferma la possibilità di procedere con affidamento di incarichi di collaudo a professionisti esterni all'Amministrazione, addebitando al Soggetto Attuatore il costo delle relative parcelle professionali, qualora il Dirigente competente valuti non praticabile l'utilizzo della struttura istituita sulla base del presente Regolamento.

Tutti i riferimenti a norme da applicarsi o a soggetti titolari di competenze, si intendono automaticamente aggiornati in seguito a modifiche normative e/o organizzative dell'Amministrazione comunale.