

## CAPO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

### Art.126 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA.

Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici e dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nonché i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'AC.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base a PA, l'AC deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchettato.

Il Concessionario deve farne richiesta scritta e l'AC deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali.

Decorso i termini di cui al II e V comma del presente articolo, il concessionario o il Direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata A.R., l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre ulteriori trenta giorni, trascorsi infruttuosamente i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

### Art.127 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI.

- Prima di iniziare i lavori autorizzati, il Concessionario dovrà:
- a) depositare in cantiere la CONC stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
  - b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
  - c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di CONC;
  - d) comunicare all'AC per iscritto la data di inizio lavori.

I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC, eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova CONC.

I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo

Al sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo di funzionari ed agenti comunali, esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili che si eseguono sul territorio comunale, mediante un costante controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora ritenga che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione ed il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni.

#### Art. 129 - VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA.

Nei casi di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'AC alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del R.D. n. 383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dalla interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

#### Art. 128 - INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Al fine della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalmente ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione senza sospensioni che siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

Ciò non può essere considerato valido se le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato entro 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza d'utilizzazione. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere la autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Al fine della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalmente ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione senza sospensioni che siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

Ciò non può essere considerato valido se le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato entro 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:

- una prima visita appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
- una seconda visita, quando ultima le strutture portanti;
- una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati alla CONC e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

L'AC ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

#### Art.130 - CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI.

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

#### Art.131 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO.

Il Sindaco - sentita la CE - può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art.18 del DPR 28/6/'77 n.1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.

Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 Kcal/h od a 500.000 W, l'AC si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista, il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione, ferma restando la facoltà dell'AC di procedere a verifiche.

Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo di depositarne presso l'UTC il progetto, nei casi e con le modalità previste dalla legge 5.3.1990 n.46 e successivo regolamento da attuazione emanato con il D.P.R. 6.12.1991 n.447.

L'AC può effettuare controlli anche in corso d'opera e -laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, ed applicare le sanzioni previste dalle leggi vigenti. Può anche ordinarne le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.

Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è

prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al  
focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h onde accertarne la  
rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'AC  
può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti. Se la  
verifica viene effettuata in corso d'opera, il Sindaco può  
sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare  
l'impianto.

Art. 132 - LICENZA D'USO.

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABILITÀ O DI  
AGIBILITÀ.

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO.

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti  
e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali  
siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono  
essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.  
La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di  
cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di  
esse rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve  
essere presentata dal titolare della concessione al momento in cui  
i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco,  
deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione che ha redatto  
l'opera;

- estremi della suddetta concessione;

- esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la  
quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

previsti dal precedente articolo e dagli altri documenti  
eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si  
ritiene rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il  
Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione del  
termini o il rigetto della domanda per incompletezza della  
documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo  
per accertare l'esistenza dei requisiti necessari  
all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del  
direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile  
dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.

Ove riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore del  
lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla  
segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il  
costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante  
apposita comunicazione e potranno essere presenti.

È ammesso anche il rilascio di una autorizzazione di  
abitabilità o agibilità limitata ad una sola parte dell'opera,  
purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente  
costruite;

2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte  
dell'interessato;

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presenti a corredo della domanda;
- la data delle visite effettuate dell'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

#### Art.133 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI.

I proprietari che abitano o usano personalmente o pure che consentano a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa creare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione e impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### Art.134 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'.

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

Art. 135 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONI DELLE INFRAZIONI.

Al sensi dell'art. 4 della legge n. 47/85 il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio Comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Per l'esercizio di detta attività di vigilanza il Sindaco si avvale degli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria, dei Vigili urbani e dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I funzionari dell'UTC, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso della relativa DNC. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della DNC, l'oggetto della stessa, il nome dell'Intestatario, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore e dell'assuntore dei lavori stessi.

I funzionari dell'UTC e la LSL, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurare l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della DNC.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestare nei modi previsti dal RD n. 383/1934 e successive modifiche.

Art. 136 - SCARICO DI MATERIALE-DEMOLIZIONI-PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta la estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito, ove d'uopo, l'Ufficio sanitario e di essi è data l'indicazione nella licenza rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre irregolarità che si prestino al