

# COMUNE DI JERAGO CON ORAGO

## PROVINCIA DI VARESE



**Regolamento edilizio 1977**  
( delibera 85/bis 11/11/1977)

MODIFICATO con delibera

il sindaco

il segretario

## SOMMARIO

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Titolo I - Norme preliminari

- Art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge
- Art. 3 - Limiti e validità
- Art. 4 - Responsabilità
- Art. 5 - Requisiti dei progettisti, del direttore dei lavori e delle imprese

#### Titolo II - Concessione

- Art. 6 - Opere soggette a concessione
- Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione
- Art. 8 - Eccezioni
- Art. 9 - Lavori vietati o ammessi eccezionalmente
- Art.10 - Autorizzazioni speciali
- Art.11 - Richiesta di concessione
- Art.12 - Documenti da allegare alla richiesta di concessione
- Art.13 - Esame dei progetti, comunicazione dell'esito
- Art.14 - Concessione
- Art.15 - Limiti di validità della concessione
- Art.16 - Decadenza, revoca e annullamento della concessione

#### Titolo III - Commissione edilizia

- Art.17 - Attribuzioni della Commissione edilizia
- Art.18 - Formazione e durata in carica della Commissione Edilizia
- Art.19 - Funzionamento della Commissione Edilizia e validità delle sedute

#### Titolo IV - Esecuzione e controllo delle opere

- Art.20 - Misure di sicurezza e responsabilità per l'esecuzione delle opere

- Art.21 - Formazione dei cantieri
- Art.22 - Ribalte
- Art.23 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta
- Art.24 - Occupazione del suolo pubblico
- Art.25 - Lavori nel pubblico sottosuolo
- Art.26 - Rinvenimenti e scoperte
- Art.27 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico
- Art.28 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici
- Art.29 - Richiesta e consegna dei punti fissi
- Art.30 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori
- Art.31 - Interruzione dei lavori
- Art.32 - Nuove costruzioni
- Art.33 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e provvedimenti conseguenti
- Art.34 - Autorizzazione di abitabilità o di uso degli edifici
- Art.35 - Contravvenzioni
- Art.36 - Sanzioni amministrative e sanzioni penali

## PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

### Titolo I - Disposizioni generali

- Art.37 - Osservanza della disciplina urbanistica

### Titolo II - Lottizzazione delle aree

- Art.38 - Piani di lottizzazione
- Art.39 - Approvazione delle lottizzazioni
- Art.40 - Adempimenti urbanistici preliminari all'edificazione

### Titolo III - Urbanizzazione delle aree

- Art.41 - Apertura di strade private
- Art.42 - Accessi carrabili
- Art.43 - Divieti
- Art.44 - Eccezioni
- Art.45 - Opere di recinzione e di sostegno

### Titolo IV - Indici e norme di edificazione

- Art.46 - Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza del

- le strade
- Art.47 - Altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche
- Art.48 - Edifici non fronteggianti spazi pubblici
- Art.49 - Allineamenti, arretramenti e obblighi connessi
- Art.50 - Distanza minima dai confini di proprietà dal filo stradale e dalle pareti di altri edifici
- Art.51 - Cavedi e chiostrine

### PARTE TERZA - DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

#### Titolo I - Estetica della fabbricazione

- Art.52 - Decoro degli edifici
- Art.53 - Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati
- Art.54 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi
- Art.55 - Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre, vetrine
- Art.56 - Chioschi, cartelloni, ed oggetti pubblicitari
- Art.57 - Elementi in aggetto
- Art.58 - Serramenti e tende a sporgere
- Art.59 - Servitù pubbliche

#### Titolo II - Prescrizioni di carattere generale e speciale

- Art.60 - Rispetto delle visuali panoramiche e delle caratteristiche ambientali

### PARTE QUARTA - NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE

#### Titolo I - Norme di buona costruzione

- Art.61 - Obbligo di recingere le aree fabbricabili e gli spazi fra i fabbricati
- Art.62 - Sistemazione degli spazi liberi
- Art.63 - Caratteristiche dei terreni edilizi e fondazioni
- Art.64 - Salubrità del terreno, provvedimenti per terreni umidi
- Art.65 - Camere d'aria, intercapedini, vespai
- Art.66 - Fondazione e strutture degli edifici: disposizioni particolari

- Art.67 - Scale
- Art.68 - Impianto di ascensori, montacarichi e simili
- Art.69 - Zoccolature e gronde
- Art.70 - Rifinitura interna e pavimenti
- Art.71 - Isolamento termico-acustico
- Art.72 - Protezione dell'umidità
- Art.73 - Deflusso delle acque pluviali e smaltimento delle acque di rifiuto
- Art.74 - Acqua potabile
- Art.75 - Impianti igienici interni, canalizzazioni e canne fumarie
- Art.76 - Immondezzai
- Art.77 - Lavatoi e stenditoi
- Art.78 - Fogne private
- Art.79 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri
- Art.80 - Cappe e camini - fornelli
- Art.81 - Scarichi di vapore e di gas

#### Titolo II - Forme e dimensione dei locali negli edifici urbani

- Art.82 - Superfici e altezze dei locali, soppalchi
- Art.83 - Areazione ed illuminazione dei locali
- Art.84 - Seminterrati, sotterranei, cantine
- Art.85 - Gabinetti, bagni, docce
- Art.86 - Locali a destinazione industriale e commerciale
- Art.87 - Locali di uso pubblico collettivi

#### Titolo III - Norme per i fabbricati rurali

- Art.88 - Fabbricati rurali ed annessi
- Art.89 - Edifici per il ricovero degli animali
- Art.90 - Letamai

#### PARTE QUINTA - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- Art.91 - Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza
- Art.92 - Prescrizioni generali antincendio
- Art.93 - Norme relative alle singole parti di edificio
- Art.94 - Impianti a gas

**PARTE SESTA - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art.95 - Norme transitorie per il graduale adeguamento in occasione di ricostruzione e riforme di edifici esistenti.

Art.96 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti - Sanzioni.

Art.97 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

Art.98 - Modifiche al presente regolamento

Art.99 - Abrogazione delle norme precedenti

Art. 1 - Contenuto del regolamento edilizio

Il presente regolamento stabilisce, ad integrazione di tutte le leggi, delle disposizioni generali e del codice civile, le norme particolari che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica in tutto il territorio comunale in rispetto dell'allegato Piano Regolatore Generale.

Spetta all'autorità comunale che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, di esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge

E' richiamata in particolare l'osservanza della legge 17 agosto 1942 n. 1150, della legge 6 agosto 1967 n. 765 e della L.R. 15 aprile 1975 n. 51, della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.



Art. 3 - Limiti e validità

Sono soggette alle norme e prescrizioni del presente regolamento le opere edilizie o di viabilità da costruire, modificare o demolire nonchè la formazione di piani di lottizzazione nel territorio del Comune, affinchè nella esecuzione di dette opere, o programmi, siano costantemente soddisfatte le esigenze della solidità, della salubrità, dell'estetica, del decoro, della sicurezza pubblica, dell'igiene e della funzionalità.

E' sempre in facoltà della Autorità comunale di sentire il parere della Soprintendenza ai Monumenti o di altri enti od organi competenti, nei limiti dei poteri conferiti ai medesimi dalle disposizioni di legge.

**Art. 4 - Responsabilità**

L'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento non limita la responsabilità dei progettisti, dei proprietari, dei direttori e dell'impresa assuntrice dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti.

La concessione si intende accordata sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non esonera i responsabili delle opere, sopra indicate, dalla osservanza, sotto la loro responsabilità, di tutte le disposizioni e prescrizioni delle leggi e dei regolamenti.

Art. 5 - Requisiti dei progettisti, del direttore dei lavori  
e delle imprese

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri o periti edili, abili tati ad esercitare la professione nell'ambito delle rispettive competenze secondo le prescrizioni di legge che loro si riferiscono e iscritti ai relativi albi professionali.

Le imprese assuntrici dei lavori dovranno essere qualificate ai sensi di legge.

TITOLO II  
Concessione

## Art. 6 - Opere soggette a concessione

Chiunque intenda eseguire, nell'ambito del territorio comunale lottizzazioni a scopo edilizio, opere di urbanizzazione del terreno, opere edilizie o di costruzioni in genere, nonché opere di modifica, trasformazione, ripristino, riattamento od ampliamento di quelle esistenti, che siano tali da alterarne comunque la struttura, la disposizione interna o l'aspetto esterno, deve chiedere ed ottenere dal Sindaco regolare concessione a norma e per gli effetti dell'art. 31 della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150, dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765, della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 - presentando un apposito progetto redatto nei modi prescritti negli articoli successivi.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei LL.PP. di intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente nel territorio comunale.

Per le opere da costruirsi dai privati sulle aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione del Sindaco.

In particolare la concessione occorre per le seguenti opere:

- a) costruzioni, demolizioni, riattamenti, restauri, modifiche esterne ed interne, anche parziali, di edifici, costruzioni accessorie, muri di cinta, cancelli e recinzioni di ogni tipo, anche provvisorie;
- b) lottizzazioni di aree fabbricabili e loro urbanizzazione;
- c) costruzione ed apertura al transito di porticati, strade private anche se chiuse alla estremità da cancellate, passaggi coperti e scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche;
- d) scavi, reinterri, modifiche al suolo pubblico e privato e movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole; costruzioni sotterranee; muri di sostegno in aree fabbricabili

cabili; strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;

- e) coloriture e decorazioni esterne di fabbricati;
- f) collocazione o trasformazione di monumenti, lapidi, fontane ed opere decorative in genere;
- g) collocazione sul suolo pubblico od in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi di vendita o pubblicitari;
- h) costruzione di pavimenti nei portici, di marciapiedi ed ingressi carrabili su strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in esse di paracarri;
- i) varianti ad opere già autorizzate.

Allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, è consentito sottoporre all'esame della Commissione edilizia progetti di massima per interventi di particolare importanza.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere pareri ad Enti od organi competenti nei limiti dei poteri loro conferiti dalle disposizioni di legge.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

La concessione è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Non può pertanto essere rilasciata concessione per edifici ad esclusione di quelli localizzati nella zona E su aree che non abbiano o in cui non siano previsti:

- idonei accessi, adeguatamente sistemati da esistenti strade pubbliche o private;
- adeguato allacciamento alla rete di acquedotto;
- adeguata sistemazione delle opere e degli impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- strade pubbliche o private adeguatamente dotate di illuminazione.

I richiedenti la concessione devono corrispondere la quota di contributo prescritta agli art. 5-6 della legge n. 10 del 28-1-77 all'atto del rilascio della concessione.

A scomputo totale e parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.

Il mancato versamento del contributo comporta le sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

**Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione**

Possono essere eseguite senza concessione le sole opere di ordinaria manutenzione.

Ai sensi dell'art. 48 della legge 457/78 "Piano decennale dell'edilizia residenziale", per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 10/77 é sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Alla concessione é sostituita l'autorizzazione anche per gli interventi dipendenti dalla installazione degli elettrodotti o delle reti di pubblica illuminazione, fatta salva comunque l'osservanza di disposizioni nazionali e/o regionali in materia.



**Art. 8 - Eccezioni**

E' fatta eccezione al precedente articolo 6 per le opere urgenti necessarie per assicurare la stabilità degli edifici o che interessino la pubblica incolumità oppure imposte dall'autorità.

In ogni caso dovrà darsi immediatamente comunicazione al comune dell'inizio delle opere, motivando le ragioni dell'urgenza della loro esecuzione.

Nei termini di 30 giorni dall'inizio dei lavori si dovrà presentare regolare istanza con la dovuta documentazione per ottenere la sanzione regolare da parte del comune.

Per i casi che riguardano la stabilità degli edifici la comunicazione dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico responsabile nei limiti di competenza, sulle ragioni che impongono l'intervento, e sulle modalità di esecuzione.

Il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori solidalmente, risponderanno della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed avranno l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

Art. 9 - Lavori vietati o ammessi eccezionalmente

In ottemperanza alle prescrizioni del R.D.L. 22/11/1937 n. 2105 (art.4) negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente regolamento, è vietato eseguire lavori che eccedono l'ordinaria manutenzione a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

Per gli edifici di importanza artistica, storica, archeologica ed ambientale, i lavori da eseguirsi debbono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti.

I fabbricati per qualsiasi causa demoliti potranno comunque essere ricostruiti solo in conformità alle norme regolamentari.

#### Art. 10 - Autorizzazioni speciali

I progetti di nuove costruzioni o di radicali trasformazioni di edifici, debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei vigili del fuoco nei casi previsti dalla legge 27 dicembre 1941 n. 1750 e della circolare n. 6 del Ministero degli Interni - Direzione Generale dei Servizi Antincendi - del 16 gennaio 1940 n. SC 19306 e da tutte le altre disposizioni vigenti nella specifica materia.

Il Comando Provinciale dei vigili del fuoco procederà al collaudo delle relative costruzioni prima del rilascio del permesso di abitabilità o di esercizio quando le costruzioni stesse rientrino nelle seguenti categorie:

- a) alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita e di esposizione ed edifici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico qualunque sia la loro altezza;
- b) autorimesse pubbliche o private, e tutte in genere le costruzioni industriali, depositi e magazzini commerciali qualunque sia la loro altezza;
- c) edifici serviti da impianti per uso riscaldamento con funzionamento a combustibile liquido o gassoso; se richiesto dai vigili del fuoco.

Delle opere di conglomerato cementizio semplice, armato o precompresso, deve essere fatta preventiva denuncia al Genio Civile e secondo quanto contenuto nella legge del 5 novembre 1971 n. 1086 e nel Decreto Ministeriale 16 giugno 1976.

Debbono pure riportare la preventiva approvazione del competente Compartimento Anas o dell'Amministrazione Provinciale gli edifici che debbono sorgere ai margini di strade statali o provinciali, nonché gli allacciamenti alle stesse delle strade private.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico, e di pregio artistico e paesistico contemplati dal

le leggi 1/6/1939 n. 1089 e 2/6/1939 n. 1497 la concessione è subordinata al preventivo nullaosta rilasciato dalla competente Sovraintendenza ai Monumenti.

#### Art. 11 - Richiesta di concessione

La richiesta di concessione diretta al Sindaco deve essere redatta in competente bollo su modulo predisposto dalla Amministrazione Comunale, completata in ogni sua parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico ed ambientale, nonché gli eventuali vincoli del piano regolatore generale ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da erigersi.

La richiesta deve essere firmata, con indicazione del domicilio, e di un recapito nel comune, in caso di residenza in altra sede:

- a) dai committenti delle opere;
- b) dal proprietario del terreno quando sia persona diversa dal committente o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini a norma delle disposizioni del C.C. (cap. II, Titolo VIII, libro III);
- c) dal progettista, iscritto ad albo professionale;
- d) dal direttore dei lavori, iscritto ad albo professionale;
- e) dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice responsabile dei lavori.

Le firme del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori stessi potranno essere apposte prima dell'inizio dei lavori.

Tutti i documenti ed i tipi allegati alla richiesta di concessione dovranno essere firmati come indicato nei commi precedenti e essere presentati in triplice copia, di cui una deve essere bollata a norma di legge.

Art. 12 - Documenti da allegare alla richiesta di concessione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria orientata (in scala 1/2000) per un raggio di m. 100 dal fabbricato in progetto, con indicazione della costruzione più alta (se esistente);
- 2) planimetria (in scala 1/200 o 1/100) con indicazione delle quote naturali del terreno e le quote di progetto, riferite ad un unico caposaldo.  
Rilievo della piantumazione esistente di tutto il terreno (piante di medio ed alto fusto e le cortine di piante o arbusti pregiati con la relativa denominazione; salvo si tratti di bosco ceduo o ammasso di arbusti che possono essere indicati sinteticamente); indicazione delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con relative altezze e distanze;
- 3) almeno n. 3 fotografie formato 18x24, dell'area oggetto di edificazione, indicando nelle planimetrie l'ubicazione da cui sono state eseguite le foto;
- 4) estratto di mappa orientato, desunto dalla mappa catastale, aggiornata, riportante oltre che il numero e la sezione del foglio, la precisa ubicazione dell'erigenda costruzione, nello stesso dovrà altresì essere indicata la strada comunale dalla quale si accede al mappale;
- 5) tabella indicante la destinazione di zona di P.R.G., i dati di progetto:
  - a) superficie utilizzabile ai fini volumetrici
  - b) superficie di proprietà
  - c) superficie catastale
  - d) superficie coperta
  - e) volume v.p.p., volumetria massima ammessa, volumetria in progetto, superficie coperta massima ammessa, superficie coperta in progetto, altezza massima ammessa, altezza in progetto, piani in progetto, attrezzature, area

riservata a parcheggio previsto dalle norme di P.R.G.,  
area a parcheggio di progetto;

- 6) planimetria dei singoli piani con indicato l'orientamento e la destinazione dei singoli locali nonché la superficie ed il rapporto aeroilluminante;
- 7) almeno due sezioni (comprendenti tutto il lotto oggetto di edificazione) quotate, con riferimento al caposaldo di cui al punto 2). Dovranno essere riportate con le relative quote, debitamente colorati in rosso o giallo, i rapporti e gli sterri del terreno previsti in progetto;
- 8) un particolare del progetto in scala 1/20 e relativa sezione della facciata su strada, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- 9) schema di fognatura; se non c'è possibilità di allacciamento alla fognatura comunale, occorre lo schema di fognatura con pozzo a perfetta tenuta e schema dello scarico delle acque Pluviali;
- 10) muri perimetrali se di spessore inferiore a cm. 40, occorre indicare l'indice di coibenza (massimo 1,3);
- 11) altezza parapetti balconi (minimo 1 m);
- 12) in ogni locale dovrà essere indicato il rapporto aeroilluminante come previsto dall'art. 83 ;
- 13) per volumetrie di progetto superiori a mc. 5.000 è richiesto un plastico in scala 1/200 con i volumi circostanti l'insediamento progettato. In caso di edificazione che comporti la demolizione di edificio esistente, la richiesta dovrà essere presentata unitamente alla domanda di edificazione.

Sono altresì da allegare prima del rilascio della concessione i seguenti documenti:

- a) copia autentica della mappa e dati catastali o atti di frazionamento redatto non oltre sei mesi prima;
- b) copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti;
- c) documento di ottemperanza all'obbligo della denuncia al

Genio Civile delle opere in c.a. anche ai sensi della legge del 5 novembre 1971 n. 1086 e successive;

- c) dichiarazione, firmata dal proprietario e dal richiedente delle servitù e dei vincoli che gravano sulla proprietà edificanda (servitù di passaggio pubblico e privato, di prospetto, cortile comune, altius non tollendi, vincoli di pattuizione, vincoli di monumentalità, militari, eccetera) oppure dichiarazione di inesistenza di vincoli e servitù;
- d) copia fotostatica del titolo dei diritti reali sopra fondi altrui, con gli estremi della nota di trascrizione, qualora il proprietario o il richiedente intendano servirsi di tali diritti;
- e) ricevuta comprovante il versamento agli Enti Previdenziali della tassa inerente;
- f) documentazione tecnica dell'idoneità del progetto al conseguimento del risultato di conformità al primo comma dell'art.12 della Legge Regionale 19/8/1974 n. 48 "Norme per la disciplina degli scarichi delle acque di rifiuto";
- g) dichiarazione autenticata e registrata con la quale il proprietario dell'area interessata alla costruzione o il titolare del diritto di superficie su di essa si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme e gli obiettivi vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni della concessione ed assume personalmente ogni responsabilità anche in ordine all'idoneità delle opere progettate e alla conformità ad esse di quelle eseguite.

Nel caso di concessione di demolizione, occorre allegare alla domanda una planimetria generale della località in scala 1:2000 o 1:1000 da cui risulti la posizione e le coerenze dell'edificio da demolire. Occorre inoltre allegare una dichiarazione a firma del richiedente da cui risulti che la costruzione da demolire non è soggetta a vincolo artistico e storico ambientale.

A richiesta del Sindaco dovrà pure essere prodotta una documentazione fotografica dell'edificio da demolire.



Nel caso di piccole opere e modeste trasformazioni di edifici esistenti la domanda potrà essere presentata senza disegni e a firma soltanto del proprietario e dell'esecutore delle opere, riservato però al Sindaco il diritto di richiedere quando lo creda opportuno, i tipi delle opere da eseguirsi.

Inoltre per le cancellate e le opere di recinzione lungo la strada occorre presentare i disegni nella scala 1:20 e così pure per insegne, mostre, vetrine, luci, pensiline, cartelloni eccetera, l'Amministrazione comunale ha sempre il diritto di richiedere, a maggiore illustrazione delle istanze e delle opere con esse proposte, dettagli grafici, plastici, notizie ed anche fotografie per i casi in cui si renda necessaria una documentazione più completa, nonchè l'indicazione dei tipi di coloritura dei prospetti e il tipo delle persiane, degli avvolgibili, delle tende.

Occorrerà ottemperare a quanto disposto dal D.M. 2 agosto 1969 sulle caratteristiche delle abitazioni di lusso all'articolo 11 "I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonchè i principali dati inerenti al progetto approvato".

Nel caso che si verifichi la presentazione contemporanea di richiesta per costruzione su due aree tra loro confinanti e che tali richieste siano tra loro in contrasto per il tipo di costruzione proposta, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporrà ad entrambi gli interessati l'arretramento da confini previsto dal regolamento salvo che non inter venga accordo tra le parti regolarmente notificato al comune in forma di scrittura privata registrata.

Art. 13 - Esame dei progetti, comunicazione dell'esito

La concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto formale entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco dopo aver sottoposto il progetto stesso all'esame della commissione edilizia secondo quanto dispone il presente regolamento.

Entro lo stesso termine deve essere comunicato il diniego dell'accoglimento dell'istanza, ovvero la sospensione di ogni determinazione in merito motivandone, le ragioni.

Ove la domanda non sia stata corredata di tutti i documenti prescritti, oppure occorressero altri chiarimenti, oppure si attendessero altre autorizzazioni, quali quelle dell'Ufficiale sanitario provinciale, dei Vigili del fuoco, della Commissione provinciale per gli scarichi industriali, della Soprintendenza ai Monumenti, della Autorità militare, del Provveditorato regionale alle opere pubbliche eccetera, di ciò sarà data comunicazione scritta al richiedente e in tal caso, il termine di 60 giorni decorre dal giorno in cui saranno stati perfezionati gli adempimenti menzionati nella comunicazione.

Per la esecuzione di opere edilizie, con la concessione verrà restituita una copia del progetto, debitamente visto che deve essere conservata per consentire i controlli in fase di realizzazione.

Scaduti i termini di cui sopra senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dall'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale le opere devono essere eseguite.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione, in quanto in contrasto con le disposizioni delle vigenti leggi o con le prescrizioni di cui al presente regolamento edilizio e con le N.T.A. del P.R.C.

La concessione oltre a contenere gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive o d'introdurre modifiche al progetto presentato.

Nell'atto di concessione sono altresì fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

## Art. 14 - Concessione

La concessione per esecuzione di opere edilizie costi tuisce semplice presunzione della conformità delle opere stes se alle leggi e ai regolamenti in vigore. Essa non esonera dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti e dalle responsabilità conseguenti, rimanendo sempre salvi e impre giudicati i diritti di terzi.

Il Sindaco fa sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto o per qual siasi ragione, non regolamentari, con la facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di dar corso agli altri provve dimenti del caso a norma della vigente legislazione urbanistica.

Durante il corso dei lavori nessuna variante od ag giunta potrà essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione.

Si fa eccezione per le suddivisioni interne degli appartamenti, le quali potranno essere modificate, purchè le variazioni non provochino contrasti con le disposizioni rego lamentari, dandone semplice comunicazione al Sindaco e presentando tempestivamente in seguito, a varianti eseguite, una nuova istanza coi disegni dimostrativi. In questo caso la conces sione di variante verrà rilasciata solo se le modifiche appor tate risultano regolari: in difetto si dovranno operare in sito le riforme necessarie.

#### Art. 15 - Limiti di validità della concessione

Nell'atto di "concessione" sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione, il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o avvenuti causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e le sanzioni previste dall'art. 15 della suddetta legge.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 16 - Decadenza, revoca e annullamento della licenza edilizia

La concessione decade di diritto col decorso del termine della sua validità.

La concessione può essere revocata quando risulti ottenuta in base a disegni o progetti alterati, non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente al momento dell'inizio della costruzione.

La revoca della concessione può essere disposta anche nei casi in cui si costruisse in difformità del progetto o delle prescrizioni imposte o si perseveri nelle inosservanze e difformità malgrado che il costruttore sia stato diffidato.

La revoca della concessione è disposta dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia, con provvedimento motivato.

Quando intervenga decreto di annullamento ai sensi dell'art. 7 della legge 6 agosto 1967, n. 765, si applicano le disposizioni dell'art. 6 della legge stessa.

I provvedimenti eventuali di sospensione e quelli di demolizione nei casi previsti dai surrichiamati articoli 6 e 7 della legge 6 agosto 1967, n. 765, vengono resi noti al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune, ove resteranno affissi per tutto il tempo occorrente alla completa attuazione di essi.

TITOLO III  
Commissione Edilizia

#### Art. 17 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Per il controllo e la disciplina della attività edilizia nell'ambito del territorio comunale è istituita presso il comune la Commissione Edilizia.

La Commissione dà parere:

- 1) sulla domanda di concessione di cui all'art.6 del presente Regolamento;
- 2) sui piani di lottizzazione e altre questioni urbanistiche o di tutela ambientale che concernono il territorio comunale;
- 3) sui progetti dell'edilizia cimiteriale;
- 4) sull'interpretazione, sull'esecuzione, e su eventuali proposte di modificazione del presente regolamento.

Il giudizio della Commissione edilizia è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione del nulla osta di cui all'articolo 13 che è riservato esclusivamente al Sindaco o all'assessore in carica da questi delegato.

Il giudizio della Commissione edilizia rifletterà la conformità dell'opera alle prescrizioni del P.R.G.; il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico e il decoro dell'opera e il suo inserimento ambientale; la Commissione rinvierà o prescriverà modifiche per quelli che, nel complesso o nelle loro parti, rivelano deficienze in ordine ai requisiti previsti dal presente Regolamento.

Pur rispettando le scelte architettoniche, essa dovrà accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriranno, e che la loro ubicazione non alteri i valori ambientali di zona. In tal caso può suggerire una diversa ubicazione.



Art. 18 - Formazione e durata in carica della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone come di seguito esposto.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco (o altro Assessore delegato dal Sindaco) che la presiede;
- l'Ufficiale Sanitario.

Sono membri elettivi:

- numero (5) membri nominati dal Consiglio Comunale tra le persone abbiano attitudine a coprire la carica e di cui uno almeno dovrà essere ingegnere o architetto, o in mancanza, un diplomato iscritto ad un Albo professionale del ramo.

I Commissari di nomina consigliare durano in carica 5 anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina consigliare che cessi dall'Ufficio prima della decadenza del quinquennio viene sostituito mediante nomina consigliare, ed il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consigliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per più di tre sedute consecutive.

La decadenza su richiesta della Commissione edilizia è dichiarata dal Consiglio Comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai Commissari di nomina consigliare residenti fuori dal territorio del comune viene altresì corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro funzionario o impiegato del Comune, all'uopo designato dal

Sindaco o il tecnico comunale.

Per i componenti della Commissione vigono le incompatibilità previste dalla legge e quello di cui alla Circolare del 5/9/1966 n. 3968 riguardante la composizione della Commissione Edilizia.

Art. 19 - Funzionamento della Commissione Edilizia e validità delle sedute

La commissione si riunisce ordinariamente ogni due mesi e straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo creda opportuno oppure su richiesta scritta di tre membri elettivi.

La convocazione avviene su disposizioni del Sindaco con avvisi spediti a domicilio, almeno cinque giorni prima del giorno della riunione.

Per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza del presidente più un numero di membri atti a raggiungere la metà più uno dei componenti elettivi la commissione.

Delle adunanze della commissione sarà redatto regolare verbale.

I verbali delle singole adunanze saranno controfirmati dal presidente e dal segretario.

A parità di voti prevale quello del Sindaco o in sua assenza del presidente della commissione stessa.

Se qualcuno dei membri della commissione sia autore di un progetto sottoposto all'esame della medesima, od interessato comunque ad esso, dovrà astenersi dal prendere parte all'adunanza mentre questa si occupa di tale progetto, e ciò deve risultare dal verbale della seduta.

Gli elaborati sottoposti all'esame della commissione verranno contrassegnati con una nota che indichi la seduta in cui sono stati esaminati firmata o dal presidente o da un membro elettivo.

L'ufficiale sanitario dovrà dare per ogni progetto il suo parere scritto separatamente da quello degli altri componenti la commissione edilizia.

Per l'esame di particolari problemi il Sindaco di sua iniziativa o a richiesta della commissione, può invitare a prendere parte alle sedute della Commissione stessa i progettisti o persone di specifica competenza che non avranno però diritto di voto.

TITOLO IV

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 20 - Misure di sicurezza e responsabilità per l'esecuzione delle opere

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

Il Sindaco potrà ordinare che vengano prese le necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso collettivo.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze o suolo pubblico, dovranno erigersi solidi assiti di aspetto decoroso, che recingano il cantiere di lavoro.

Gli angoli degli assiti sulla pubblica via devono essere dipinti a strisce bianche e nere inclinate a 45° verso il basso sul lato libero della strada e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti e da mantenere accesi dal tramonto al levar del sole. In casi speciali il Sindaco può esonerare dall'obbligo dei segnali luminosi.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze, è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravato di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927 n. 530 e del D.P.R. 27 aprile 1955 n. 547, nonchè le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

L'osservanza delle precedenti disposizioni, riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni, non esime l'appaltatore ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime, e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e di imporre maggiori eventuali cautele.

## Art. 21 - Formazione dei cantieri

L'area in cui si svolgeranno i lavori per la riparazione o la costruzione di un edificio specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. Per la recinzione si dovrà ottenere regolare autorizzazione dell'Autorità Comunale, mediante apposita domanda che dovrà indicare:

- il suolo pubblico che s'intende recintare;
- l'altezza della recinzione ;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;
- i serramenti di accesso al cantiere dovranno aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

I materiali e i mezzi d'opera dovranno essere posti all'interno del recinto.

Norme diverse potranno essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone.

In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Sindaco, si dovranno però collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori dovrà tenersi a disposizione della Autorità Comunale per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia dei progetti per i quali è stata rilasciata la concessione.

Nella installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si dovranno osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre dovranno adottarsi tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, forti rumori, esalazioni fastidiose o nocive; ecc.

L'alimentazione e lo scarico degli impianti dovranno essere fatti in modo autonomo e cioè valendosi di allac-

lacciamenti appositi, essendo di regola vietato di attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, di immettere i ri fiuti liquidi in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.



**Art. 22 - Ribalte**

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico pas-  
saggio devono essere munite di apposito steccato e di segna-  
lazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

Art. 23 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare che si sollevi polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia inaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.

E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Solo in caso di assoluta e comprovata necessità la Amministrazione Comunale potrà concedere lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente. Gli spazi pubblici dovranno essere sollecitamente sgomberati.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o frammento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, agli scarichi pubblici che saranno fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario.

Negli scarichi pubblici i materiali dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre irregolarità che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di

qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, eccetera deve provvedere che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui è verificato lo spargimento.

#### Art. 24 - Occupazione del suolo pubblico

Quando le opere di chiusura del cantiere e di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, lo interessato deve prima ottenere la concessione dal Sindaco presentando domanda con la indicazione della località, della estensione e della presumibile durata dell'occupazione.

Ottenuta detta concessione e prima di iniziare i lavori un tecnico comunale procede, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere e comunque da occupare o manomettere al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito della concessione del Sindaco, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda ed ottenere nuova licenza. Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico come può prescrivere un termine per la esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adibiti al loro compimento.

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare sgombra a tutta sua cura e spesa l'area pubblica già occupata.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a carico del proprietario dal quale viene fatta la manomissione; la spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'ufficio tecnico municipale, dovrà essere ripresa entro 30 giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

**Art. 25 - Lavori nel pubblico sottosuolo**

Chi intende eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione dal Sindaco e provvedere alla costruzione all'esterno di opportuni ripari da realizzare con assiti ed altri materiali idonei, per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

**Art. 26 - Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni degli articoli 43 e seg. della legge 1 giugno 1939, numero 1089 circa l'obbligo di denuncia alla competente autorità da parte di chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore delle opere ed il Titolare della concessione sono tenuti solidamente a fare immediata segnalazione al Sindaco dei suddetti ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione dovrà farsi nel caso di reperimento di ossa umane.

In entrambi i casi si dovranno sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

Il Sindaco disporrà tutti i provvedimenti che ritenesse utile adottare in dipendenza di tali scoperte.

Art. 27 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Autorità Comunale, solo quando ciò si renda necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, e semprechè l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati, e la costruzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi solo dopo avvenuta la concessione del suolo secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco fisserà il canone che il concessionario deve versare annualmente al Comune, nonchè le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante l'esecuzione delle opere, sia in prosieguo di tempo.

I passi carrabili sono concessi con la osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente regolamento.

Il richiedente ha non solo l'obbligo di ripavimentare il suolo pubblico a proprie spese, ma anche quello di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

Art. 28 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

Il Comune potrà prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabbinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprono all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite per concessione ai sensi di leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità comunale potrà ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di eventuali indennità dovute ai proprietari.

La demolizione o rimozione, quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, dovrà in ogni caso essere eseguita in occasione di restauri totali dell'edificio o delle parti in questione.



Art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Per qualsiasi costruzione o ricostruzione quando l'edificio debba sorgere dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione di punti fissi di linea e di livello, al quale egli dovrà poi esattamente attenersi.

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi.

Prima di questa determinazione non si potrà procedere all'inizio dei lavori.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire, qualora gli vengano richiesti, gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate.

Durante il sopralluogo del Tecnico Comunale si procederà alla stesura di apposito verbale che dovrà essere firmato dallo stesso e controfirmato dal proprietario dei beni e dal Direttore dei lavori.

Art. 30 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Comune in tempo utile per provvedere all'accertamento.

Prima di iniziare i lavori autorizzati il titolare della concessione dovrà:

- 1) depositare in cantiere la concessione stessa in originale od in copia autenticata dal segretario del Comune stesso, per poterla esibire ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo.
- 2) Ottenere gli elementi ed i dati di cui all'articolo n° 29 (dei punti fissi).
- 3) Depositare in Comune le dichiarazioni d'incarico del Direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio.

I lavori autorizzati devono essere iniziati entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione e non possono essere sospesi per oltre sei mesi. Essi dovranno essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia ed in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e garantirne la pubblica incolumità.

E' obbligo comunicare per iscritto al Sindaco l'avvenuta ultimazione dei lavori, e chiedere la dichiarazione di abitabilità o agibilità.

**Art. 31 - Interruzione dei lavori**

Nel caso in cui sia necessario interrompere l'esecuzione dei lavori, si dovrà provvedere alle opere necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per evitare danni alla incolumità pubblica, eventuali situazioni di pericolo e deturpamento dell'ambiente urbano.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà a termine delle vigenti leggi.

Se la interruzione durerà oltre tre mesi salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, si potranno anche far cessare le concessioni per la occupazione di suolo pubblico.

Art. 32 - Nuove costruzioni

E' fatto obbligo di esporre, durante l'esecuzione dei lavori un cartello con l'indicazione dell'impresa costruttrice, del progettista, del direttore dei lavori e del numero della concessione.

Art. 33 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e provvedimenti conseguenti

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'Autorità Comunale durante la esecuzione dei lavori.

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie verrà esercitata da funzionari o agenti municipali.

Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare, per il riscontro della regolarità delle opere eseguite, i funzionari o agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.

Le infrazioni alle norme del presente regolamento saranno accertate da funzionari o da agenti municipali e contestate nei modi previsti dal T.U. della legge comunale e provinciale, 3 marzo 1934 n. 383 e successive modifiche.

Il Sindaco disporrà la sospensione delle opere non autorizzate o non conformi al progetto approvato o comunque non rispondenti alle prescrizioni del P.R.G., egli potrà ordinare la rimessa in pristino, la modifica o la demolizione prendendo i provvedimenti del caso. Sono responsabili delle inosservanze il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori.

L'ordine di sospensione, di demolizione o di modifica delle opere sarà fatto eseguire dai funzionari o dagli agenti incaricati, senza pregiudizio della successiva azione penale e delle sanzioni di legge a carico dei responsabili secondo l'art.6 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 34 - Autorizzazione di abitabilità o di uso degli edifici

Al termine dei lavori dovrà denunciarsi al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà chiedere la licenza di utilizzazione o di abitabilità.

Nessun edificio nuovo o trasformato potrà essere occupato senza le dichiarazioni di cui all'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934 n. 1265.

Detta dichiarazione sarà richiesta per iscritto e rilasciata dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, solo quando concorrono le condizioni di legge previste per tale rilascio.

Per le opere in C.A. il rilascio dell'autorizzazione per l'abitabilità è subordinato alla presentazione della licenza prefettizia di "uso della costruzione", come indicato dall'art.8 della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 e successive.

Nel caso che la esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui al successivo articolo del presente regolamento, potrà rifiutare la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie.

L'autorizzazione di abitabilità non legittima l'edificio eventualmente costruito in contrasto con le norme edilizie e urbanistiche vigenti al momento del rilascio della concessione.

**Art. 35 - Contravvenzioni**

Le contravvenzioni previste dal 1° comma dell'articolo seguente sono elevate dai funzionari tecnici o dai Vigili Urbani.

La contravvenzione deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

Essa non potrà essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora si tratti di contravvenzione riferentesi ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la concessione, o non rispondenti ai termini della concessione ottenuta, l'intimazione della Amministrazione comunale importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione o di desistere dagli atti vietati, salvo naturalmente gli ulteriori provvedimenti che l'Autorità Comunale intenderà adottare a termini di legge.

Art. 36 - Sanzioni amministrative e sanzioni penali

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le norme igieniche, per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, ove non costituiscano reato per effetto delle altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, si applicano le sanzioni amministrative e penali stabilite dagli art. 15 e 17 della legge n.10 del 28 gennaio 1977 "norme sull'edificabilità dei suoli".

Il mancato versamento del contributo per la concessione nei termini stabiliti dall'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal Sindaco ai sensi dell'art.32 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza.

In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata dal Sindaco.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.



Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione qualora non sia possibile la rimozione dei vizi, delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impegnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del regio decreto 14 aprile 1910 n. 639, che è emessa dal Sindaco del comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Le varianti dovranno comunque essere aggravate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa sui suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e patrimonio indispensabile degli enti stessi, salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a spese e cura del costruttore entro 60 giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di man

cata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910 n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il dispositivo dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comunicata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni previste nei commi precedenti si applica:

- a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, in quanto applicabili nonchè dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni.