

Comune di

# SAN MARTINO SULLA MARRUCINA

PROVINCIA DI CHIETI

## PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

*Elaborati:*

- |  |       |    |        |
|--|-------|----|--------|
| 1) Planimetria generale (inquadramento territoriale)       | scala | 1: | 25.000 |
| 2) Classificazione del territorio (zonizzazione)           | scala | 1: | 2.000  |
| 3) Stato di fatto e Progetto dei servizi:                  |       |    |        |
| a) strade extraurbane                                      | scala | 1: | 2.000  |
| b) strade del centro storico                               | scala | 1: | 1.000  |
| c) fognature ed acquedotto                                 | scala | 1: | 2.000  |
| 4) Progetto dello Spazio Urbano (Centro Storico)           | scala | 1: | 1.000  |
| 5) Particolari Zona di espansione e Edilizia Res. Pubblica | scala | 1: | 1.000  |
| ★ 6) Regolamento Edilizio                                  |       |    |        |
| 7) Norme Tecniche di Attuazione                            |       |    |        |
| 8) Previsione di Massima Spese Necessarie per l'Attuaz.    |       |    |        |
| 9) Elenco Catastale delle proprietà da espropriare         |       |    |        |
| 10) Relazione Tecnica                                      |       |    |        |
| 11) Studio Geologico e Geotecnico                          |       |    |        |

	Adottato	Controdedotto	Approvato
Provvedimento:	_____	_____	_____
data:	_____	_____	_____
numero:	_____	_____	_____

*i Progettisti*

*arch. Antonio PANTALONE*

*dott. Enrico RISPOLI*

limbro e firma

limbro e firma

## DISPOSIZIONI GENERALI

### 1. *Ambito di applicazione*

La disciplina edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta dei piani urbanistici;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 e della legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- la L. 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazione ed integrazioni;
- la L. 28.01.1977, n. 10 e successive modificazioni;
- la L. 05.08.1978, n. 457;
- la L. 23/12/1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. R. 12.04.1983, n. 18, come modificata ed integrata dalla L.R.70/95;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.
- la legislazione sulla eliminazione o superamento delle barriere architettoniche

### 2. *Efficacia.*

Il regolamento edilizio comunale è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità delle disposizioni della L.R. n. 18 del 14/04/1983.

Copia del Regolamento approvato è trasmesso, entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto di adozione, alla Provincia, che può chiederne il riesame entro 45 giorni.

Ove la Provincia non abbia chiesto il riesame nel termine previsto dal comma precedente, il regolamento edilizio diviene efficace a tutti gli effetti.

### 3. *Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia.*

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale;

- nuove costruzioni;

- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazione d'uso degli edifici e degli immobili;
- opere di urbanizzazione a rete o puntali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o Società Concessionarie;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte di Enti o Organismi istituzionalmente competenti;
- restauro e risanamento conservativo per il recupero abitativo, in relazione all'insieme di opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi all'organismo edilizio originario, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e delle destinazioni d'uso compatibili;
- coltivazioni di cave e torbiere;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- campeggi, villaggi turistici;
- manufatti necessari per l'esercizio di stazioni di servizio;

#### **4. Opere ed attività soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per la loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti, se non siano compatibili con il disposto dell'art. 9, comma 7, del D.L. 22.07.1996 N. 388 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

a) a titolo gratuito

- gli interventi di cui all'art.30 lettere b), c), d), della L.R. n.18/1983, modificazioni ed integrazioni della L.R. 18/83;
- la costruzione di muri di sostegno e di rilevati;
- la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;

b) a titolo oneroso

- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inseriti o meno in parchi e giardini privati;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazioni primaria;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
- la dislocazione, all'esterno degli edifici, in oggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico di: tettoie, pensiline, verande, tende.

È altresì consentita l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 7 della Legge 23.5.1982, n.94, per:

- la realizzazione di attrezzature sportive che non comportano la realizzazione di costruzioni;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;

L'autorizzazione non può essere concessa per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici, aree ed immobili, vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e della Legge 29.6.1939 n.1497, per i quali occorre, in ogni caso, la Concessione Edilizia; per essi non opera l'istituto del silenzio-assenso.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali o comunali, anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della Legge 94/1982.

### **5 Opere ed attività, non soggette a concessione o autorizzazione**

**5.1** - Non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione del Responsabile del Servizio Urbanistico, fatte salve le autorizzazioni e nulla osta previsti da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche (L.R. n.64/1974 successive modifiche ed integrazioni) gli interventi inerenti le opere di cui all'art. 9, comma 7, del D.M. 22.07.1996, n. 388 e successive modificazioni e integrazioni.

**5.2** - Gli interventi di cui all'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, come vigente nel punto 7, comma 60, dell'art. 2 della Legge 23/12/1996, n. 662, ove sussistano le condizioni del punto 8 dello stesso art. 2, L. 662/96 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività.

### **6. Concessione Edilizia**

#### **6.1 - Carattere della concessione edilizia**

La concessione è irrevocabile, non è negoziabile in sé per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi, aventi ad oggetto gli immobili cui è riferita.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilità di richiedere proroghe.

#### **6.2. - Procedure formative**

Si applicano le procedure previste dal comma 60, art. 2, L.662/96

##### **6.2.1 - Domanda di concessione**

La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune, completa in ogni parte, va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda e del nominativo del responsabile del procedimento.

##### **6.2.2 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione**

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono costituiti da:

a) elaborati grafici, nel formato UNI 21 x 31, in numero di almeno tre copie consistenti di:

- stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno di mt. 200;

- planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto - 1:500, con la esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro mt. 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitative ed agibile l'edificio;

- planimetrie quotate, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la

- pianta delle fondazioni e delle coperture. Se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;

- prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati;

- sezioni quotate significative, di cui almeno una corrispondenza del vano scala, in scala 1:100, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;

- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

b) scheda sinottica illustrativa di:

- prescrizioni, indici, parametri del Piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;

- confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;

- superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;

- tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti; delle entità degli spazi chiusi ed aperti riservati, dei volumi lordi e netti; delle entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.

c) eventualmente documentazione fotografica dell'area di insediamento con il profilo dell'edificio da realizzare in rapporto a quelli limitrofi.

d) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico. L'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, ecc.);

e) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà e disponibilità dell'area o dell'immobile. In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente;

f) progetto delle soluzioni tecniche per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche o dell'eventuale adattabilità delle opere di cui al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e successive modificazioni ed integrazioni

g) relazione geotecnica di fattibilità;

h) piano di sicurezza, in fase di progettazione, nei casi previsti dalla Legge.

### 6.2.3 - Richiesta di documentazione integrativa.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli

articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro i termini previsti, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, integrazioni documentali e decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

### *6.3 - Prescrizioni particolari.*

La concessione, a firma del Responsabile del Servizio Urbanistico, e vistata dal Medico della U.L.S.S., deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibita all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

### *6.4 - Oneri concessori*

Gli oneri di urbanizzazione e di ricostruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio preposto all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori mediante rateizzazione sono previste dall'art. 11 della L. 10/1977, dall'art. 47 della 457/1978 e dalla L. 25/1980.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve esser garantito mediante fidejussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune.

### *6.5 - Rilascio della concessione*

- La concessione edilizia è rilasciata entro i termini di legge qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

- Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Per il rilascio della Concessione occorre presentare agli Uffici Comunali:

- la documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;

- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:

a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;

b) degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione;

c) al rilascio della Concessione Edilizia ottempera il Responsabile del Servizio Urbanistico, dopo l'acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del medico della A.S.L. e della Commissione edilizia e Urbanistica previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge, del contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977.

Il Responsabile del Servizio Urbanistico comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto della Commissione Edilizia ed Urbanistica, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di sei mesi per il ritiro della Concessione, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

La comunicazione del Responsabile del servizio urbanistico non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.

Nell'atto di Concessione vanno, infatti, indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

Entro sessanta giorni il Responsabile del Servizio urbanistico è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della concessione.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di sessanta giorni l'interessato può avvalersi delle disposizioni della legge 94/1982 (silenzio-assenso) ovvero della L.R. 18/1983, mod. ed integ. dalla L.R. 70/95 (ricorso amministrativo e/o giurisdizionale - silenzio - rifiuto).

#### *6.6. - Ritiro della concessione*

Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata A.R., entro centottanta (180) giorni il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

#### *6.7. - Pubblicità della concessione*

L'avvenuto rilascio della concessione viene resa pubblica con l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale, viene allegata alla Concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge. Il Responsabile del Servizio Urbanistico, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione Edilizia ed Urbanistica, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

#### *6.8 -Atti autorizzativi generali*

I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 18 della legge 01.06.1939 , n. 1089, debbono eseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza .

Progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private e alle strade pubbliche, di competenza del dipartimento ANAS / dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti Enti.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 05.11.1971 n. 1086 e succ. mod. e integrazioni.

4. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nella legge n. 373/76 e n.10/91, debbono adeguarsi alle disposizioni della stessa legge.

5. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei vigili del fuoco per il nulla-osta della prevenzione e incendio come previsto dalla legge n. 818/ 84 e successive modificazioni e integrazioni.

6. Calcolo e dimensionamento degli impianti tecnologici, L. 05.03.1990 n. 46, ed in particolare per quelli elettrici L.R. 03.11.1987 n. 71.

7. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

8. Eventuale autorizzazione ANAS dopo il rilascio della concessione edilizia.

#### *6.9 - Comunicazione d'inizio lavori*

Con la comunicazione d'inizio dei lavori, fatta al Sindaco con lettera raccomandata, il Concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprietà o di uso pubblico.

#### *6.10. - Diritti di terzi*

La Concessione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Essa non esime, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

#### *6.11. - Concessioni edilizie in deroga.*

La deroga agli strumenti urbanistici può essere consentita secondo la disciplina di cui all'art. 64, della L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni

#### *7. - Autorizzazioni.*

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente diritto.

La richiesta di autorizzazione, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, l'assuntore dei lavori e del progettista in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche del progetto da presentarsi in triplice copia.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli Uffici competenti.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- a) riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- b) le generalità del richiedente;
- c) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto.

Copia degli elaborati, con il visto del Responsabile del Servizio Urbanistico, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere.

Un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'ufficio Tecnico Comunale.

- d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati.

Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:

- all'occupazione eventuale del suolo pubblico;
- alla comunicazione d'inizio dei lavori.

#### 8. - Varianti al progetto autorizzato

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative;

- titolo, in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda;
- domanda al Sindaco, in bollo su modello del Comune, sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori.
- corredo della documentazione tecnica-progettuale;
- rilascio da parte del Comune di ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda e del responsabile del procedimento.
- decisioni sulla domanda di concessione o autorizzazione;
- pubblicità degli atti relativi, con affissione per un periodo di 15 giorni all'Albo Pretorio.

Le varianti in corso d'opera che nel rispetto di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche modifichino anche l'entità della superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportano necessariamente interruzione dei lavori purché non vengano mutate le altezze del progetto originario e la sagoma d'ingombro dell'edificio all'interno dell'area insediabile (art. 15 L. 47/85)

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile che non modifichino altezze e numero di piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono esser rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare esclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 18/1983, modif. ed integ. dalla L.R. 70/95 e dal disposto di cui all'art. 2, comma 60, lett. g) della Legge n. 662/1996.

### 8.1. - Varianti al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione può presentare istanza di variante corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante, non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare, ovvero il comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;

- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile diminuita.

Ai sensi dell'art. 15 della legge 10/1977, non si applicano le sanzioni di legge nè si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, identificabili con varianti al progetto approvato che non ne modifichino la sagoma e che non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, la concessione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione, contestuale al fabbricato, delle opere di urbanizzazione primaria.

Lo strumento urbanistico nel definire l'idoneità della urbanizzazione esistente e nel configurare, mediante schemi integrativi di progetto le opere e gli impianti a rete necessari all'agibilità e abitabilità delle costruzioni, indica tipo, entità e modalità di esecuzione delle opere da realizzare a carico del Comune e dei privati mediante le adeguate garanzie finanziarie, atti d'obbligo, convenzioni o comparti edificatori.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10, le spese di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dei privati concessionari vanno detratte dalla quota dovuta del relativo contributo.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le relative opere di urbanizzazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall'ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

L'Ufficio Tecnico Comunale attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

### *8.2 - Inizio e ultimazione dei lavori*

L'opera ultimata deve essere adibita o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità e/o proroga della Concessione stessa secondo quanto disposto dall'art. della L.R. n. 18/1983, modif.ed interg. dalla L.R. 70/95.

Se i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il Concessionario deve presentare domanda di nuova concessione edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

La Concessione è trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 10/1977.

## **9. - Attuazione degli interventi**

### *9.1 - Validità della concessione*

Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni o entro cinque anni per gli edifici residenziali mono-bifamiliari dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

### *9.2 - Inizio dei lavori*

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti in linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalla parti. Tale verbale costituisce inizio lavori.

### *9.3 - Direttore dei lavori e costruttore*

Il titolare della Concessione Edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore.

Tale comunicazione deve esser firmata dal Direttore dei Lavori e dal costruttore per accettazione.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

#### 9.4 - Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica degli addetti ai lavori (R.D. 14.4.1927, n. 530; D.P.R. 27.4.1955, n. 547; D.P.R. 7.1.1956, n. 164 e D.Leg. 626/94; nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorsa e chiaramente visibile con la indicazione dell'opera degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del nome e cognome del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

#### 9.5 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in ripristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

#### 9.6 - Visite di controllo e modalità.

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

L'autorizzazione è subordinata al versamento di una cauzione per assicurare, prima della fine dei lavori, la restituzione in pristino sia delle opere che della eventuale vegetazione.

Il Comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

#### 9.7 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa, ecc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controllo e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

## ***10. - Vigilanza sulle costruzioni***

### ***10.1 - Competenze ed attribuzioni***

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 1150/1942, dell'art. 15 della L. 10/1977, il Responsabile del Servizio Urbanistico esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione.

### ***10.2 - Opere realizzate senza concessione o in totale difformità della stessa***

Per le opere in corso di costruzione di concessione, Il Responsabile del Servizio Urbanistico ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando la ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi dieci giorni, Il Responsabile del Servizio Urbanistico ordina, con le medesime modalità, la demolizione delle opere; la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Nel caso di opere abusive ultimate, Il Responsabile del Servizio Urbanistico ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale eseguire la demolizione.

### ***10.3 - Decadenza della concessione- Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori***

La Concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine stabilito di tre anni dalla data di inizio dei lavori o di cinque anni per le costruzioni uni-bifamiliari, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori. La proroga è concessa dal Responsabile del Servizio Urbanistico, sentita la Commissione Edilizia Urbanistica Comunale, con un provvedimento motivato.

Il rilascio di eventuale nuova concessione è subordinato al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.

Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentano.

#### *10.4 - Sospensione dei lavori - Ordinanza di demolizione - Sanzioni*

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia. In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con il titolare della concessione..

Il Responsabile del Servizio urbanistico emette l'ordinanza di demolizione previo parere della Commissione Edilizia e Urbanistica Comunale circa le violazioni e le difformità rispetto alla concessione rilasciata.

Si ha totale difformità se la concessione ha caratteristiche planovolumetriche e dimensioni completamente diverse dal progetto autorizzato e quando risulta impossibile isolare la parte conforme dal resto della costruzione da demolire, il Sindaco, entro i successivi sessanta giorni, convoca il Consiglio Comunale affinché deliberi se l'opera, costruita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti o meno con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e essa possa essere confiscata ai fini pubblici.

Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con l'interesse urbanistico o ambientale, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 15 della l. 10/1977, ne dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale insieme all'era cui insiste e stabilisce il tipo di utilizzazione a fini pubblici.

L'acquisizione si determina mediante ordinanza Responsabile del Servizio Urbanistico, che reca le motivazioni del Consiglio Comunale.

L'ordinanza, vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune, costituisce titolo per la trascrizione nei registri Immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Responsabile del Servizio urbanistico può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale decida che l'opera contrasti con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e che non possa essere utilizzata ai fini pubblici, Il Responsabile del Servizio Urbanistico dispone la esecuzione dei lavori di demolizione in danno e le spese relative sono esigibili con le procedure del Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.04.1910, n. 639.

Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo solo se ai sensi dell'art. 26 della L. 1150/1942, non abbia contestato agli altri soggetti responsabili e non abbia comunicato al Comune la difformità delle opere rispetto alla Concessione.

Nel caso in cui il Responsabile del Servizio Urbanistico accerti l'esistenza di costruzioni abusive su terreni appartenenti al demanio dello Stato, ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite il Commissario di Governo, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al terzultimo comma dell'art. 15 della L. 10/1977.

Analogamente il Responsabile del Servizio Urbanistico deve segnalare agli Enti territoriali competenti, l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro rispettivo Demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative non esime il Responsabile del Servizio Urbanistico dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati entro i limiti stabiliti dalle disposizioni di legge in vigore, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure previste da tali disposizioni.

Gli atti giuridici inerenti ad unità edilizie costruite senza concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente sia a conoscenza della mancanza di concessione.

### *10.5. - Parziali difformità della concessione*

Si intende in parziale difformità della concessione:

- le modifiche della superficie edificabile del progetto approvato, in aumento o in diminuzione entro i valori oltre il 25%;
- le modifiche della destinazione d'uso del progetto approvato alterando i rapporti tra destinazioni funzionali diverse: residenza, commercio, direzionali;
- le modifiche della sagoma del fabbricato, dell'altezza, della superficie occupata, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori e dentro terra comprese le parti aggettanti, come logge, balconi e sporti di gronda. Tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare le difformità per le quali il Responsabile del Servizio dispone l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino nei termini su indicati, caratteri, ubicazione, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi in variante al progetto originario, purché siano pienamente rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla concessione, il Responsabile del servizio urbanistico ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzata in difformità.

L'ordinanza deve essere notificata ai soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dal C.P.C..

La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato dalla notifica per la demolizione delle parti difformi, il Responsabile del Servizio Urbanistico dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

Le spese relative alla esecuzione della demolizione in danno sono esigibili sulla base delle norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Al pagamento delle spese solidamente obbligati il titolare della concessioni, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo ai sensi dell'art. 26 della L. 1150/1942, soltanto se non abbia contestato le difformità al titolare ed al costruttore e non le abbia segnalate al Comune.

### *10.6. - Annullamento della Concessione*

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie urbanistiche e del Piano Regolatore possono essere annullate ai sensi della vigenti disposizioni in materia.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;

- se le opere in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito nella concessione;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto:

- dal Responsabile del Servizio Urbanistico,

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni e delle irregolarità;
- la notifica degli interessati;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso quanto il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Responsabile del Servizio urbanistico con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguirsi entro i sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine Il Responsabile del Servizio urbanistico dispone la esecuzione della demolizione della rimessa in pristino in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidamente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in pristino, il Responsabile del servizio urbanistico applica le sanzioni pecuniarie, nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

#### *10.7. - Utilizzazione abusiva di costruzioni*

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Se il su indicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Sindaco è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdire l'utilizzazione.

#### *11. - Abitabilità e agibilità*

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità, redatta ai sensi della L.R. 138/1996, del D.P.R. 425 del 22 aprile 1994 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui 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 o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usualità.

Alla domanda vanno allegati:

a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8 della citata legge 1086/1971;

b) per gli edificio soggetti alle disposizioni della L. 10/91 e dotati di impianti termici e con potenza superiore a 100.000 Kcal/h, copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art. 10 della indicata Legge e dell'art. 15 del D.P.R. 1052/1977;

c) certificato rilasciato dal Genio Civile comprendente per territorio attestante ai sensi della legge 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;

d) nulla osta dei Vigili del Fuoco per:

- le aziende soggette al controllo per la prevenzione incendi in base al D.P.R. 26.5.1959, n. 986 e D.M. 27.09.1975;

- locali di pubblico spettacolo, biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, scuole e ospedali, collegi ed in generale tutti gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendi;

e) certificati di autorità esterne all'amministrazione comunale, necessari, ai sensi delle vigenti leggi disposizioni di legge, per l'abitabilità o l'uso delle costruzioni ivi compresi le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;

f) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale dell'A.S.L.;

g) ricevuta del versamento della tassa di concessione governativa.

h) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;

i) una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quaranta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al secondo comma del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di concessione o di autorizzazione;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato e alle prescrizioni della concessione;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario;
- d) alla conformità della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato;
- e) alla inesistenza di fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno.
- f) al rispetto delle disposizioni della L. 10/91.
- g) Versamento delle tasse di concessione e dei diritti dovuti alla ULSS

È consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o agibilità parziale.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni.

Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

## **12. - Inabitabilità e inagibilità**

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto, fino a quando permangono le condizioni che hanno determinato la dichiarazione dello stato.

## **13. - Organismi tecnico - consultivi comunali**

### **13.1. - Commissione Edilizia Urbanistica (composizione)**

Esprime pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia e urbanistica.

È formata da:

- Componenti di diritto:
- Sindaco o Assessore delegato che la presiede;
- Tecnico Comunale;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della A.S.L.;
- n. 2 componenti eletti tra iscritti nei rispettivi ordini o albi di architetti - ingegneri - geologi - geometri - esperti in diritto amministrativo e in diritto urbanistico - agronomi - periti industriali.
- n. 2 componenti eletti dal Consiglio Comunale di cui uno designato dalla minoranza, scelti tra gli esperti in materia edilizia, urbanistica e ambientale.

Il Consiglio Comunale provvede alla elezione con unica scheda opportunamente predisposta.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune come designato dal Segretario Comunale.

La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale.

I Componenti di nomina consigliere possono essere rieletti.

Il Componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato viene sostituito da altro Tecnico eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica la durata dello stesso. I Componenti di nomina consigliere decadono dalla carica, quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti la Commissione Edilizia e Urbanistica viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quella prevista per le Commissioni di Stato, stabilita dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

### *13.2 - Funzionamento*

La Commissione Edilizia - Urbanistica si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito inviato a tutti i componenti da inviare, almeno 5 giorni prima, contenente l'elencazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno 3/5 dei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, esperti, o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare alla sedute nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati.

I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui relazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle sedute sono redatti in originale, su apposito registro di raccolta ufficiale delle delibere della Commissione Edilizia - Urbanistica da tenere a libera visione del pubblico.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti, il dispositivo di parere.

I verbali sono firmati dal Presidente o dal Segretario e dai Componenti la Commissione.

Il dispositivo del parere della Commissione viene riportato su una copia del progetto e l'annotazione, regolarmente datata, e sottoscritta dal Presidente e dal Tecnico Comunale.