

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Parte

CAPITOLO I

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 34

Apertura ed organizzazione del cantiere

Il titolare della concessione è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni contenute nel D.L. 14.08.1996, n° 494, in attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.

Sono tenuti all'adempimento di tali norme di prevenzione infortuni, attraverso la formulazione ed osservanza dei "Piani di Sicurezza" tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i committenti sia pubblici che privati, i tecnici dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), se in prossimità di strade pubbliche deve attenersi alle prescrizioni di cui all'Art. 30 del D.L. n° 285/1992 relativo al Nuovo Codice della Strada, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 35

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta

Ove, per l'esecuzione di opere, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che verrà restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procederà d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n° 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo di incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità Comunale.

Tutti gli ingombri e gli accessi su suolo pubblico dovranno osservare le prescrizioni contenute nel D.L.T. n° 285/1992 relativo al Nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 36

Custodia del cantiere

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori.

Art. 37

Documenti da conservare in cantiere

In cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, ecc.):

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, od a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile od alla Regione ai sensi della Legge n° 1086/1971;

- c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 38

Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione edilizia ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, dell'impresa appaltante, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e/o direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

Art. 39

Direttore dei lavori e costruttore

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve notificare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

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

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla Legge n° 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generali e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

Art. 40

Comunicazioni da farsi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel corso dei lavori

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico:

- - all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;

- - alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio a quella di progetto;
- - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 41

Inizio dei lavori

Il titolare della concessione o della autorizzazione deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima del giorno di inizio.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio all'effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi movimenti di terra.

Art. 42

Punti di linea e di livello - Fognatura ed acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'Art. 41 deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto comunale, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto a altresì fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 43

Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'Art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie,

approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'Art. 28, quarto comma, della Legge 17.08.1942, n° 1150.

Art. 44

Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui ai D.L. 14.08.1996, n° 493 e D.L. 14.08.1996, n° 494;
- - le norme di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 29.07.1982, n° 577 e D.M. 16.05.1987, n° 246;
- - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche che private;
- - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e fornitura di acqua potabile.

Art. 45

Collaudi

- a) Collaudo statico. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della Legge n° 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) Collaudo di opere pubbliche. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
- c) Collaudo delle opere di urbanizzazione. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
- d) Collaudo dell'impianto termico. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h., debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla Legge n° 46/90 e D.P.R. n° 447/91.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione. Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'Impresa od un suo rappresentante.

CAPITOLO III

VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 46

Competenze ed attribuzioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e del Sindaco

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni dello Strumento Urbanistico ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione od autorizzazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici, ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1982, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede ad emettere l'ordinanza di demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti, le quali possono, eventualmente, intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui all'Articolo 7 e successivi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria o municipale, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ABITABILITA' - AGIBILITA' - Parte UTILIZZO

Art. 47

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

La stessa autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

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

La domanda, redatta in carta legale, ed indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, deve contenere i seguenti elementi:

- - generalità e firma del titolare della concessione che ha realizzato l'opera;
- - estremi della suddetta concessione;
- - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda va allegata copia dei seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, od a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla Legge n° 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'Ufficio Regionale competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- b) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 Kcal./ora;
- c) dichiarazione congiunta ed attestazioni di cui all'Art. 28 della Legge 09.01.1991, n° 10;
- d) collaudo della rete fognaria;
- e) autorizzazione del Sindaco all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n° 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dal sesto comma dell'Art. 9 del D.P.R. 17 marzo 1988, n° 175;
- f) certificato rilasciato dal Genio Civile o dall'Ufficio Regionale competente per territorio, attestante, ai sensi dell'Art. 38 della Legge n° 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;
- g) nulla-osta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- h) certificato di Autorità esterne all'Amministrazione comunale necessario ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni (norme E.N.P.I., C.E.I., ecc.);
- i) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per visita del funzionario dell'A.S.L.;

j) ricevuta del versamento della tassa di concessione comunale.

Art. 48

Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico sia il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (Art. 38 del D.P.R. 31 gennaio 1958, n° 136).

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione od autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato. Tale conformità è verificata mediante certificazione, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, dopo il sopralluogo dei funzionari dello stesso Ufficio;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione edilizia;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti che per l'ambiente interno od esterno. L'accertamento è eseguito dal competente sanitario dell'A.S.L., il quale dovrà rilasciare il proprio parere obbligatorio e non vincolante entro i trenta giorni successivi al sopralluogo.

Qualora il Sindaco non ritenga di adeguarsi al parere del sanitario dell'A.S.L., dovrà motivarne la propria determinazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed il funzionario dell'A.S.L. debbono effettuare le visite di controllo di cui ai precedenti punti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità.

Il titolare della concessione, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

Gli altri accertamenti di cui al presente articolo sono svolti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico tramite lo stesso Ufficio Tecnico Comunale.

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

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità od all'utilizzo deve contenere:

- - le generalità del richiedente;
- - l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- - gli estremi della concessione e delle eventuali varianti alla quale la costruzione è stata sottoposta;
- - gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di Autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- - un richiamo agli eventuali ulteriori obblighi del concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'Art. 3 della Legge n° 10/1977;

- - la data della visita effettuata dal Funzionario dell'A.S.L.;
- - la data della visita o delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico (Legge n° 10/91);
- - la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- - un richiamo all'obbligo di denunciare la nuova costruzione al N.C.E.U..

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere rilasciata entro novanta giorni dalla richiesta.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale del richiedente.

Art. 49

Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito od a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'Art. 47, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'Autorità Giudiziaria.

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

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Funzionario dell'A.S.L., nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

Art. 50

Dichiarazione di inabitabilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il Sindaco, su parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il Funzionario dell'A.S.L., può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'Autorità Giudiziaria.