

TITOLO I

NATURA E SCOPO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

Finalità del Regolamento

Scopo del presente Regolamento è di disciplinare l'attività costruttiva nell'ambito dell'Area per gli insediamenti produttivi del Comune di Racale (Lecce), al fine di coordinare l'insediamento delle industrie e/o delle attività artigianali, dei servizi consortili e garantire un ordinato assetto urbanistico.

Art. 2

Funzione del Regolamento

Il presente Regolamento è parte integrante del Piano Particolareggiato delle Aree per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Racale.

Esso sostituisce:

- le norme tecniche di attuazione contenute nella variante generale al P. di F.;
- il regolamento Edilizio del Comune di Racale (per la parte relativa agli interventi nella Zona Industriale);

Per tutto quanto non espressamente contenuto nel presente Regolamento, si fa riferimento:

- al Regolamento per la Concessione dei suoli alle imprese;
- alle leggi speciali per la Industrializzazione del Mezzogiorno;
- alle leggi, disposizioni e norme dei regolamenti vigenti in materia.

TITOLO II

PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI

Art. 3

Commissione Tecnica Edilizia

La commissione Tecnica Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un assessore delegato che la presiede, assistito da un segretario di sua fiducia;
- b) da un Ingegnere e da un Architetto, designati dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dai relativi ordini professionali;
- c) da un Geometra residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- d) da due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- e) dai membri di Ufficio:
 - 1) Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - 2) Ufficiale Sanitario Comunale;
 - 3) Rappresentante dei VV.F.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle udienze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica tre anni e non sono eleggibili per più di una volta consecutiva.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza triennale viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale è stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica, quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede per la sostituzione.

Con delibera di Consiglio Comunale n°48 del 30.09.1999 è stata soppressa la Commissione Edilizia Comunale per tutte le funzioni amministrative di competenza dell'Ente, tranne che per le funzioni delegate dalla Regione Puglia con leggi Regionali n°8/95, n°5/96 e n°3/98 modificate ed integrate dalla legge regionale 11 febbraio 1999, n°8, dando atto che le funzioni Amministrative proprie della Commissione Edilizia soppressa sono esercitate dal funzionario responsabile, competente in materia.

Art. 4

Funzionamento della Commissione Tecnica Edilizia

La Commissione Tecnica Edilizia, salvo casi eccezionali di urgenza, si riunisce ogni mese e sarà convocata con avviso scritto del Sindaco. La seduta è valida, se sono presenti almeno la metà più uno fra i membri di diritto ed i membri elettivi.

Le decisioni sono valide con la maggioranza relativa; in caso di parità di voti quello del Presidente ha la prevalenza.

Ciascun componente ha diritto a far inserire a verbale la propria dichiarazione di voto.

Art. 5

Competenze della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione dà parere su tutti i problemi tecnico – economici che interessano l'area per gli insediamenti produttivi.

Pertanto, sono soggetti al parere della Commissione in base al presente Regolamento le seguenti categorie di progetti ed opere da eseguirsi, nell'ambito dell'Area per gli insediamenti produttivi, sia da privati che da altri Enti Pubblici:

- a) Le domande preliminari per l'insediamento di nuovi stabilimenti industriali e artigianali e per l'assegnazione dei suoli, secondo quanto previsto dagli artt.6 e 7;
- b) I progetti esecutivi degli stessi, secondo quanto previsto all'art. 12 e 10;
- c) I progetti di sistemazione delle aree pubbliche e private di uso pubblico, quali strade, piazze, giardini, parcheggi, ecc.;
- d) I progetti per i servizi ed attrezzature consortili previste dal Piano Particolareggiato;
- e) I progetti di ogni altra opera infrastrutturale, quali: acquedotti, fognatura, ecc.;

Tutti i progetti, prima dell'esame della Commissione, dovranno essere preventivamente istruiti dagli Uffici Tecnico – amministrativi del Comune.

I membri di detti Uffici, facenti parte della Commissione Tecnica Edilizia, saranno relatori dei progetti elencati ai numeri precedenti, per le rispettive competenze.

La Commissione può rinviare i progetti per un nuovo studio esprimendo gli eventuali rilievi e le relative variazioni da apportare.

Ove occorra, la Commissione può richiedere di sentire in sede di rinvio, chiarimenti del progettista e/o degli interessati.

Art. 6

Insediamiento di nuove Industrie (domande preliminare)

Coloro che, nell'ambito del territorio compreso nell'area per gli insediamenti produttivi, intendono realizzare nuovi stabilimenti industriali e/o artigianali, debbono presentare, per un preventivo benessere, domanda in carta semplice indirizzata allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Racale, corredata da una breve relazione tecnico – economico – finanziaria dalla quale risulti: settore produttivo, fasi e tempi per la realizzazione, assorbimento di unità lavorative, investimenti previsti, piano economico – finanziario, approvvigionamento delle materie prime, costi di produzione, possibilità di mercato, nonché tutti gli altri elementi che possono mettere in condizioni di giudicare sulla opportunità e la bontà della iniziativa.

Art. 7

Richiesta suoli in concessione

Coloro che, nell'ambito degli agglomerati industriali, intendono ottenere in concessione l'assegnazione del suolo occorrente per la costruzione e/o l'ampliamento di stabilimenti industriali e/o artigianali, debbono presentare domanda in carta semplice al S.U.A.P. del Comune di Racale unitamente ad una breve relazione economico – finanziaria, di cui all'articolo precedente e con le modalità di cui agli artt. 3,4 e 5 del "Regolamento per la concessione di aree destinate ad insediamenti di attività produttive P.I.P.". Nella domanda o allegato alla stessa, salvo quanto altro previsto nell'apposito regolamento di concessione, debbano altresì indicare:

- 1) Ragione sociale e sede;
- 2) Nome del legale rappresentante;
- 3) Copia dell'atto di costituzione e dello statuto, se trattasi di società;
- 4) Superficie richiesta in metri quadri, tenendo presenti le necessità immediate, le eventuali previsioni di futuri ampliamenti;
- 5) Necessità di acqua per uso industriale espressa in mc./anno.

Art. 8

Benestare di massima

Il Dirigente S.U.A.P. del Comune di Racale, sentito il parere del Responsabile del Procedimento, comunicherà agli interessati, entro il termine di giorni venti dalla data di ricezione della domanda, l'esito della domanda di cui all'art. 6 e le eventuali direttive e suggerimenti del Comune.

Art. 9

Concessione dei suoli

Il Dirigente S.U.A.P. del Comune di Racale, vista la determinazione dirigenziale definitiva, comunicherà agli interessati, entro il termine di giorni venti dalla data di ricezione della domanda, l'esito della richiesta di assegnazione del suolo di cui all'art. 7, accompagnandolo, in caso affermativo, con uno stralcio planimetrico del lotto assegnato. L'assegnazione del suolo rende implicito il benessere di cui all'art. 8 precedente.

Art. 10

Progetto Esecutivo

Il progetto esecutivo dell'opera da realizzare, sarà composto dai seguenti elaborati:

A. Planimetria d'insieme in scala 1:200 per lotti di terreno fino a mq. 10.000 ed in scala 1:500 per lotti superiori a mq. 10.000, comprendenti le seguenti indicazioni:

- a) spiccato di tutti i corpi di fabbrica di progetto definiti nel loro perimetro, riportato con linea grossa a tratti per quelli da realizzarsi in fasi successive; nell'interno delle sagome planimetriche degli edifici e con legenda a parte, saranno indicati: la destinazione, la superficie coperta, la altezza ed il volume complessivo;

- b) quote planimetriche complessive dei corpi di fabbrica, distanza dai confini e quote altimetriche di progetto in corrispondenza di ogni singolo esterno dei corpi di fabbrica riferite alla quota altimetrica dell'asse stradale in corrispondenza dell'ingresso principale;
 - c) spazi aperti non edificati con l'indicazione dei parcheggi, dei depositi all'aperto, delle strade interne, dei piazzali, delle aree riservate a verde, delle siepi e recinzioni degli accessi stradali e ferroviari;
 - d) rete dei servizi, distinguendo eventuali impianti già esistenti (fognatura, acquedotto, linea elettrica e telefonica, eventuale cabina di trasformazione, impianto di illuminazione esterna, ecc.).
- B. Pianta di ogni piano** in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione delle quote altimetriche di tutti i piani di calpestio e delle quote planimetriche, nonché con l'indicazione (preferibilmente a vari colori) dello schema dei percorsi, dello schema del ciclo di lavorazione, e con l'ubicazione dei vari impianti e macchinari da installare.
- C. Prospetti di tutti i fronti e sezioni** quotate, disegnate in corrispondenza di tutti gli elementi degli edifici, nella stessa scala di cui alla lettera B precedente.
- D. Particolari costruttivi**, in scala adeguata, di tutti gli elementi non sufficientemente definiti nei disegni di insieme, ed in particolare delle recinzioni con fronte su strada.
- E. Schemi quotati delle reti** degli impianti, nel rapporto non inferiore a 1:200.
- F. Relazione tecnica illustrativa** contenente le seguenti indicazioni: materiale da impiegare, tempi di realizzazione, preventivo di spesa per l'esecuzione delle opere murarie, per l'acquisto e la installazione di macchinari ed impianti, per la realizzazione di tutti i servizi necessari al ciclo di lavorazione.
- G. Relazione economico – finanziaria** con l'indicazione di tutti gli elementi di cui all'art. 6 e con i maggiori dettagli consentiti dal progetto esecutivo di cui al presente articolo.

Art. 11

Approvazione progetto esecutivo

Il Dirigente S.U.A.P. del Comune di Racale, visto il parere del Responsabile del Procedimento previo parere favorevole ove occorra dei VV.F., comunicherà agli interessati, entro settantacinque (60 + 15) giorni dalla data di presentazione del progetto esecutivo, l'esito del progetto esecutivo.

TITOLO III

NORME URBANISTICHE, EDILIZIE E TECNICO – IGIENICHE

Art. 12

Destinazione d'uso delle aree per Insediamenti Produttivi

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, compresi entro il perimetro delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi, il territorio incluso nell'apposito Piano Particolareggiato è suddiviso nelle seguenti zone:

- A) Zone per insediamenti ad uso industriale;
- B) Zone per attrezzature ed infrastrutture consortili;
- C) Zone destinate a verde attrezzato.

Tali zone sono individuate con apposita simbologia riportata nella legenda degli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.

Norme per le zone ad uso industriale

Destinazione d'uso ammesse:

- impianti e laboratori industriali e artigianali con almeno 30 unità lavorative. Sono consentiti insediamenti con unità lavorative inferiori al suddetto limite, quando trattasi di industrie altamente meccanizzate.
- impianti di trasformazione di prodotti agricoli;
- officine meccaniche di riparazione e di montaggio;
- magazzini e depositi;
- uffici;
- abitazioni per il personale di custodia degli impianti;
- attrezzature assistenziali e sanitarie annesse agli impianti;

Iff. Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.

H. Altezza massima: non viene fissata dal Piano un'altezza massima se non per gli edifici destinati ad uffici che potranno superare i m. 8.

Rc. Rapporto massimo di copertura: 40% della superficie del lotto.

Lm. Lotto minimo: non vengono poste limitazioni di sorta nella determinazione del lotto, comunque ≥ 2000 mq.

Dc. e Df. Distanza dai confini e distanza tra fabbricati: le costruzioni si arretreranno di m. 8 dai confini di proprietà e dai muri di recinzione; nell'organizzazione dei volumi interni si dovrà comunque rispettare la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate ed altri pareti antistanti.

Ds. Distacco dalle strade: secondo quanto prescritto dal D.I. del 1/04/1968 n°1404 e comunque mai inferiore a m.10.

Parcheggi: La superficie minima da destinare a parcheggi non dovrà essere inferiore a mq. 15 per addetto, oltre a detti parcheggi ogni azienda dovrà reperire 5 mq. di parcheggio per ogni 100 mc. di volume edificabile costruito.

Prescrizioni generali e particolari:

- Nell'ambito dell'area industriale sono proibite le abitazioni, con eccezione degli alloggi per portinai e custodi degli stabilimenti, oppure per gli addetti alla sorveglianza continuativa della produzione e degli impianti, qualora nei sia riconosciuta la necessità e limitatamente al personale strettamente indispensabile;
- Il 10% del volume previsto può essere destinato a residenza per il personale di custodia ed ai servizi aziendali quali mensa, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali.
- È consentita la costruzione a filo di recinzione con fronte su strada di piccoli edifici per portineria, uffici e locali di recinzione, purché di altezza non eccedente i m. 4,50 fuori terra e di lunghezza non superiore ad $\frac{1}{4}$ del fronte su strada della zona ed, in ogni caso, con distacco di m.8 dai confini laterali.
- Non sono ammesse le costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà, ad eccezione di tettoie per parcheggi, purché sia sempre rispettato il distacco di m. 10 fra edifici principali ed accessori.
- I camini industriali devono avere altezza strettamente appropriata alla loro funzione, essere muniti di parafulmine e depuratori di fumo.
- Gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente inattivi, devono essere portati in apposite discariche corrispondenti alle aree di riporto dell'agglomerato.

- Per quanto riguarda gli scarichi liquidi, sono vietati scarichi nella rete di fognatura tali da produrre danni alle tubazioni ed inquinamento alle acque. I valori dei limiti di tollerabilità, dovranno essere stabiliti dalle competenti autorità sanitarie in relazione al tipo di depuratore previsto.

Art. 14

Norme per le zone dei servizi ed attrezzature collettive

Tali zone ospitano i servizi dell'agglomerato per le attività produttive con le relative aree verdi e di parcheggio, quali:

- la eventuale sede della direzione dell'area Industriale;
- la sede di un centro destinato alle attività commerciali e di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato industriale;
- uffici per le ditte di spedizione ed imballaggio, Enti previdenziali e società concessionarie dei servizi (acqua, energia elettrica, ecc.);
- eventuale ufficio postale, telegrafico, telefonico e sportelli bancari;
- pronto soccorso, negozi e spacci alimentari, bar, edicola giornali, posto di Polizia, posto di Vigili del Fuoco;

Unitariamente a questi servizi, potranno essere previsti delle attrezzature sociali, quali: un centro sociale per manifestazioni culturali, ricreative, assistenziali, eventuale mensa proporzionata alle necessità con relative aree scoperte contigue alberate per giochi e ricreazione, parcheggi.

Nella zona in oggetto non sono consentite abitazioni, se non quelle eventualmente ritenute necessarie per il personale di custodia, né insediamenti di attività artigianali.

Per gli insediamenti consentiti, i parametri sono i seguenti:

- a) Indice di copertura: non superiore al 20%
- b) Indice di fabbricabilità fondiario: non superiore a 1,00 mc/mq;
- c) Altezza degli edifici: non superiore a metri 8,50;
- d) Parcheggio: 5mq/100 mc di costruzione;
- e) L'utilizzazione di detta zona dovrà essere attuata a mezzo di una progettazione unitaria.

Art. 15

Norme per le zone pubbliche attrezzate a parco per il gioco e lo sport

Le aree in oggetto sono destinate a verde attrezzato prevalentemente per giardini pubblici. Sarà consentito pertanto, realizzarvi attrezzature per lo svago, quali chioschi, bar, giochi per bambini, ed attrezzature sportive e di allenamento.

La zona, pertanto, sarà sistemata a giardini e prati alberati; esse saranno dotate altresì di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore funzione. In particolare le aree destinate al gioco bambini da tre a sei anni, saranno provviste di buche di sabbia, altalene, scivoli, fontane e quanto altro necessario all'attività all'aria aperta per l'infanzia.

Iff. Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq

H. Altezza massima: m. 5,00

Rc. Rapporto massimo di copertura: 2%

È consentita la installazione di insegne pubblicitarie delle sole ditte industriali insediate nell'agglomerato stesso, purché ne sia garantita la manutenzione e il corretto insediamento ambientale.

L'utilizzazione di detta zona dovrà essere attuata a mezzo di una progettazione unitaria.

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 16

Apertura e organizzazione del cantiere

Il titolare del permesso di costruire 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, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc., vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

Sono tenuti all'osservazione di tali norme di prevenzione infortuni, tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competenti, i 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), dispositivi rifrangenti ad integrazione della 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. 17

Occupazione e manomissione 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 Sindaco 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 nel permesso di costruire, 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 dirigente S.U.A.P. subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento di una congrua cauzione che viene 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 procede 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.

È altresì divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio, 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.

Art. 18

Custodia del cantiere

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

Art. 19

Documenti da conservare in cantiere

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

- a) Il permesso di costruire, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile ai sensi della legge 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. 20

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 del permesso di costruire ed i nominativi del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

Art. 21

Direttore dei lavori e costruttore.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve notificare per iscritto al Dirigente S.U.A.P. 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 Dirigente S.U.A.P., sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Dirigente S.U.A.P. 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 L. 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 generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

Art. 22

Comunicazione da farsi al Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel corso dei lavori

Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Dirigente S.U.A.P.:

- 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 rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del permesso di costruire, 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 del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

Art. 23

Inizio lavori

Il titolare del permesso di costruire o D.I.A. deve comunicare al Dirigente S.U.A.P. la data di inizio dei lavori.

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 alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una funzionale successione di operazioni.

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

Art. 24

Punti di linea e di livello – Fognatura e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 23 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 e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esitano.

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

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

Art. 25

Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati, quando sia stato richiesto il certificato di agibilità ai sensi dell'art.25 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. L'eventuale diniego dell'anzidetto certificato, fa venire 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. 26

Garanzia 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;
- le norme di prevenzione incendi;
- 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 forniture di acqua potabile.

Art. 27

Collaudi

- a) *Collaudo statico*. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, devono 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 L. n°10/1991.

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 del permesso di costruire.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

Art. 28

Competenze ed attribuzioni del Dirigente

Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il Dirigente, 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 modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al 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 a beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n°1766 per gli usi civici, nonché dalle aree di cui alla legge 1° giugno 1939, n°1089 e 29 giugno 1939, n°1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Dirigente 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 della propria iniziativa.

Fermo 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 Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo ai sensi dell'art.27 del D.P.R. n°380/2001.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato 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 Dirigente, il quale ne verifica entro giorni trenta la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 29

Interventi non soggetti a rilascio del certificato di agibilità

Non è tenuto alla richiesta del certificato di agibilità il titolare di D.I.A. che non riguardi interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo sempreché nel certificato di collaudo finale di attestazione della conformità dell'opera al progetto venga espressamente dichiarato che le opere eseguite non hanno avuto influenza sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio.

Art. 30

Richiesta - documentazione

1) Il titolare dell'atto abilitativo, entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e, comunque entro 15 giorni dalla installazione degli infissi, presenta all'ufficio domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione prevista dall'art.25 del T.U..

2) In particolare:

- a) la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato e sottoscritta dal direttore dei lavori e dal richiedente; si i lavori sono coperti da D.I.A. vale il certificato di collaudo finale redatto ai sensi dell'art.23, comma 7, del T.U. Dovrà essere comunque contestualmente attestata la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) qualora non allegato, il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, è richiesto dall'ufficio su documentazione prodotta dall'interessato;
- c) quando si tratti di costruzione o ristrutturazione di interi edifici pubblici o privati, aperti al pubblico, è altresì allegata una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata da un tecnico abilitato, di conformità delle opere eseguite alla normativa sulla dichiarazione ed il superamento delle barriere architettoniche;
- d) per gli edifici di cui all'art.67 del T.U. è prodotto anche il certificato di collaudo statico, se già non inviato allo sportello unico dal collaudatore.
- 3) La richiesta è redatta su apposito modulo in distribuzione presso l'Ufficio o, se altrimenti, deve contenere tutte le notizie in esso richieste.
- 4) Contestualmente al rilascio della ricevuta, l'ufficio effettua un sommario controllo della domanda per verificarne la completezza formale e documentale. Nella ricevuta rilasciata è indicato anche il nominativo del responsabile ed è fatto espresso richiamo ai commi 4 e 5 dell'art.25 del T.U.
- 5) Qualora il responsabile abbia richiesto la documentazione integrativa come consentito dal 5° comma dell'art.25 del T.U., l'ufficio, alla consegna, ne rilascia ricevuta dalla cui data ricomincia a decorrere il termine per la maturazione del silenzio assenso.

Art. 31

Rilascio del Certificato di agibilità

Il responsabile dell'ufficio rilascia il certificato di agibilità entro il termine di 30 giorni dalla data della ricevuta della domanda o nel maggior termine conseguente alla richiesta di documentazione integrativa, previa verifica della documentazione di cui al 3° comma dell'art.25 del T.U. ed, eventualmente, ispezione dell'edificio.

Art. 32

Dichiarazione di inabitabilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, sentito il Funzionario dell'A.S.L., può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.