



## **MUNICIPIO DELLA CITTA' DI MILAZZO**

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

### **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Testo Coordinato in Base Alle Delibere Consiliari N. 76, 77 E 78 Del 23, 24 E 25 Marzo 1982



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Testo Coordinato in Base Alle Delibere Consiliari N. 76, 77 E 78 Del 23, 24 E25 Marzo 1982

## TITOLO I - Disposizioni Generali

### Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite e da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

### Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del codice civile che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non previsto nel presente regolamento edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti:

- Le disposizioni in materia emanate e demandate dallo stato, dalla regione e dal comune;
- Le norme di attuazione del piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

### Art. 3 Facoltà di deroga

Nei limiti e nelle norme stabilite dalla legge n. 765 del 1967 e n. 1857 del 1955, il sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale e sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del presente regolamento ed alle norme di attuazione del piano, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

### Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la commissione edilizia quale organo di consulenza tecnica dell'amministrazione comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

La commissione edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente regolamento, alle disposizioni di legge ed a altri regolamenti.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale e del competente organo sanitario dell'usl, la commissione edilizia esprime pareri:

- Sui progetti di massima di nuove opere;
- Sulle richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria;
- Sui progetti di intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento, restauro e risanamento con-

- servativo, ristrutturazione edilizia;
- Sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
  - Sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, cambio di destinazione d'uso, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
  - Sulle proposte di demolizione;
  - Sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
  - Sui progetti, pubblici o privati, di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;
  - Ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

La commissione edilizia esprime inoltre pareri:

- Sul progetto di piano;
- Sui piani attuativi e sulle varianti al piano vigente;
- Sul progetto di P.P.A.;
- Sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente regolamento;
- Sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- Sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Quando la commissione edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio e prescriverne la modifica.

Quando la commissione edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovrà essere apposto un timbro di approvazione con la data ed il numero del verbale di decisione, nonché la firma del presidente e del segretario della stessa commissione.

La commissione edilizia potrà sentire per casi particolari, di propria iniziativa ed ove lo ritenga opportuno, i progettisti delle opere in esame perché illustrino i progetti presentati.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la commissione deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriranno.

La commissione edilizia è chiamata, altresì, a svolgere i compiti ad essa devoluti dall'art. 6 della L.R. 31/3/1972, n° 19, ad esprimere pareri - ove richiesti dall'amministrazione comunale - sull'applicazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità o in assenza di concessione edilizia, nonché a pronunciarsi su quant'altro voluto da leggi o da regolamenti.

#### **Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia**

La commissione edilizia si compone di membri o commissari di diritto e di membri o commissari elettivi.

Sono membri di diritto:

- Il sindaco o assessore da lui delegato, che presiede la stessa;
- Il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, ed in sua assenza altro tecnico comunale designato dal sindaco;
- Un medico funzionario nominato dal comitato di gestione dell'usl;
- Il comandante provinciale dei vigili del fuoco;

Sono membri di diritto:

- N. 2 consiglieri comunali, di cui uno della maggioranza ed uno della minoranza, nominati dal consiglio comunale, con voto limitato ad 1;
- N. 4 ingegneri o architetti nominati dal consiglio comunale;
- N. 2 geometri o periti edili nominati dal consiglio comunale;
- N. 3 esperti in problemi del territorio nominati dal consiglio comunale.
- Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte da un Funzionario comunale di livello non inferiore all'8°, designato dal Sindaco.

L'elezione dei membri è regolata dall'ordinamento amministrativo Enti Locali vigente nella Regione Siciliana; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori Comunali.

Inoltre i membri elettivi non possono essere rappresentanti di organi statali e regionali ai quali competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune. (Circ. Minist. LL.PP. N. 3968/1966).

I membri decaduti o dimissionari vengono sostituiti con la medesima procedura, nell'ambito delle rispettive categorie di appartenenza, e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.

I membri di nomina consiliare durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e non sono immediatamente rieleggibili.

Si ritengono decaduti quei membri che si assentano, senza giustificato motivo, per più di tre sedute consecutive.

#### **Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni mese su convocazione del Presidente ed in seduta straordinaria ogni qual volta sia necessario.

Per le convocazioni nonché per la validità delle deliberazioni e delle sedute, sia di prima che di seconda convocazione, sono applicabili le norme dell'Ordinamento amministrativo Enti Locali vigente nella Regione Siciliana per il Consiglio Comunale.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione Edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti, i quali avranno però soltanto voto consultivo, oppure richiederne la consulenza scritta.

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione Edilizia, contenente in breve il parere espresso dalla Commissione stessa. Il verbale di seduta è firmato dal Presidente e controfirmato dal Segretario della Commissione Edilizia.

Ogni progetto o pratica sottoposti all'esame della Commissione Edilizia devono essere preceduti da una relazione orale svolta da un relatore preventivamente designato dal Presidente tra i componenti.

Il Membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area o relativo ad area confinante con la propria, ad aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado), o comunque in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere compresa la direzione dei lavori. L'allontanamento deve risultare dal verbale di seduta.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrono i presupposti per l'astensione dal voto, debbono essere annullate dal Presidente.

I Membri della C.E., sia elettivi che di diritto, nonché il Segretario della stessa, hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è pari a quella fissata per i componenti delle Commissioni Consiliari.

Ai componenti esterni compete il rimborso spese e la diaria, da liquidarsi dall'Organo competente.

## TITOLO II - Ammissibilità degli interventi

### Art. 7 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - esemplificativamente:

- L'apertura o la chiusura di porte interne;
- il rifacimento di intonaci interni;
- la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- l'esecuzione dei rappezzati ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.;
- la sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario con sostituzione o con integrazione di apparecchi, elettrico, del gas, di riscaldamento o condizionamento, di ascensori ecc.);
- la riparazione delle recinzioni su prospetti o in aree pubbliche,

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n° 1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti della superficie lorda di piano o di superficie coperta o di sagoma;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione o d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti.

#### **Art. 8 - Interventi di manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica o l'integrazione dei servizi igienici e tecnologici;
- nonché tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi, e sugli impianti degli edifici industriali, non comprese tra le opere di manutenzione ordinaria.

#### **Art. 9 - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale**

Essi sono soggetti a concessione edilizia e concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianti di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando, se richiesto, le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni;
- la modifica del distributivo, cioè la ridistribuzione totale dello spazio interno dell'unità edilizia;
- la suddivisione di unità edilizia o l'aggregazione o riunione di due o più unità edilizie.

E' fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

#### **Art. 10 - Interventi di consolidamento**

Gli interventi di consolidamento statico sono soggetti a concessione edilizia e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo, ecc.), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

### **Art. 11 - Interventi di risanamento igienico**

Essi sono soggetti a concessione edilizia e concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie, sia abitative che produttive, allo scopo di bonificare le parti o i locali malsani o antigiene - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso.

Nel caso in cui le opere concernono edifici o loro parti vincolati ai sensi della legge 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, è fatto obbligo di mantenere detti edifici o parti e di tutelarne i valori architettonici, artistici ed ambientali.

### **Art. 12 - Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Essi sono soggetti a concessione edilizia e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un esame sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici o loro parti ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi della Legge n° 1089/1939 oppure individuati e vincolati dal Piano.

In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne ed a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.

### **Art. 13 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a concessione edilizia, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Gli interventi si dicono di ristrutturazione semplice se degli edifici si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che qualitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;



- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composito che - ai fini della concessione e degli obblighi ad essa connessi - viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

Ai fini di una esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- "**sagoma**", il contorno chiuso che viene ad assumere l'edificio e che comprende solo le pareti chiuse esterne che ne definiscono il volume;
- "**aspetto**", l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- "**destinazione d'uso**", l'utilizzazione dell'edificio e di sue parti; si ha modifica quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico-edilizie vigenti, sia che - pur risultando conforme - richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

#### **Art. 14 - Interventi di conversione d'uso o di trasformazione tipologica**

Gli interventi di conversione d'uso, di cambio di destinazione e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi statali e regionali.

L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso, la trasformazione tipologica ed il cambio della destinazione soltanto se lo ammettono il Piano vigente, le norme del Regolamento Edilizio e le altre norme di legge.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'amministrazione comunale deve accertare il rispetto delle leggi nazionali sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

In ogni caso, l'Amministrazione Comunale deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello d'infrastrutturazione della zona.

#### **Art. 15 - Interventi di ampliamento**

Gli interventi di ampliamento sono soggetti a concessione edilizia e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale od in senso orizzontale; oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la modifica dell'altezza dei piani.

#### **Art. 16 - Interventi di demolizione**

Tali interventi concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Essi sono soggetti di norma a specifica concessione, salvo gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di un'esplicita previsione del Piano, che sono invece soggetti a semplice autorizzazione.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Regolamento ed alle previsioni del Piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

#### **Art. 17 - Interventi di ricostruzione**

Gli interventi di ricostruzione sono soggetti a concessione edilizia e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie, altezze, superficie lorda complessiva di piano, ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planovolumetrica" o di "riciclaggio del volume", e sono anche esso soggetti a concessione.

Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata o gran parte di essa, allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

#### **Art. 18 - Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Concessione Edilizia. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali.

Si considerano, altresì, nuovi costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;
- le vetture (roulotte, case mobili o simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - a) siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
  - b) siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio (fognatura, acquedotto, energia elettrica ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
  - c) abbiano carattere di insediamento continuativo o stagionale;

- d) vengano utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come deposito, magazzini, box, ecc.

Si considerano infine nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenute mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

#### **Art. 19 - Interventi di lottizzazione**

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia sulla base di apposito Piano approvato dal Consiglio Comunale ed assentito - ove necessario - dalla Regione. Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

#### **Art. 20 - Interventi di urbanizzazione**

Gli interventi di urbanizzazione sono soggetti a Concessione Edilizia. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della legge n. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della legge n. 865/1971);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modificano stabilmente il terreno per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- gli scavi ed i rinterramenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero, e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi) costruiti da privati;
- nonché ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli "interventi minori" come definiti dal presente Regolamento, e per cui non è espressamente previsto il rilascio di autorizzazione.

Si assimila agli interventi di urbanizzazione - ed è perciò soggetta a concessione - l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere, debitamente autorizzate dalla Regione.

### **Art. 21 - Depositi all'aperto**

L'utilizzo all'aperto di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetta a concessione edilizia.

Sono, pertanto, soggetti a concessione i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste), materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a., componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti, legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri auto), nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.

Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dalla Legge n° 1497/1939, oppure nei centri storici, il rilascio della concessione è subordinato alla preliminare autorizzazione della Soprintendenza per i beni ambientali, artistici, storici.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zone rurali. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti a concessione.

### **Art. 22 - Variante al progetto**

Si ha "variante" al progetto cui la concessione si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originali, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono, quindi, avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono alterare:

- i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie lorda globale di piano, altezza, ecc.);
- le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
- le destinazioni d'uso.

Le modifiche che eccedono tali limiti non configurano una "variante" bensì una concessione.

### **Art. 23 - Progetto di massima**

Gli interventi e le opere soggetti a concessione od a autorizzazione possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'Amministrazione Comunale un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale P.P.A. vigente;
- il tipo di piano attuativo che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
- il tipo di autorizzazione necessaria per l'intervento o per le opere che si pro-

- pongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione Comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve seguire.

#### Art. 24 - Interventi minori

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato, ma visibili da spazi pubblici.

Sono piccole opere soggette a concessione:

- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, di fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc. ), in muratura o prefabbricati;
- i fabbricati accessori di deposito, servizio e di ricovero (automezzi, animali, ecc.);
- le cappelle;
- le edicole funerarie;
- la formazione di giardini privati;
- gli accessi carrai, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo da eseguire lungo gli spazi pubblici;
- la posa di serbatoi di carburante e di olii combustibili.

Sono opere di segnaletica soggette a semplice autorizzazione:

- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le lapidi e le targhe commemorative;
- le pitture murali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle porte e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le pavimentazioni di portici o di marciapiedi, quando siano di iniziativa privata;
- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- l'illuminazione diretta o indiretta di edifici.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che - per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale - concorrono alla formazione dell'ambiente.

Essi sono, esemplificativamente:

- i monumenti, le sculture, le fontane, gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari e le esedre;
- le centraline (telefoniche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;
- le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi di illuminazione o di supporto di servizi aerei.

Gli interventi minori, quando concernono edifici od ambienti d'interesse storico-

artistico, vincolati ai sensi delle LL. n. 1089/1939 e n. 1497/1939, oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono sempre soggetti a concessione. La concessione è altresì richiesta per interventi minori che interessano edifici di cui il Piano prevede la pubblicizzazione, per essere demoliti, trasformati od adibiti ad uso pubblico.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa, quando realizzata a cura di pubbliche amministrazioni o di enti istituzionalmente competenti.

E' invece soggetta a concessione la costruzione di manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche ecc.).

## TITOLO III - Norme procedurali

### Art. 25 - Documentazione per interventi di manutenzione ordinaria

I lavori di manutenzione ordinaria possono essere avviati previa tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale delle opere che si intendono eseguire.

L'attuazione di tali interventi può avvenire anche senza denuncia soltanto per modeste riparazioni o sostituzioni da effettuare all'interno delle singole unità immobiliari.

La denuncia o segnalazione è obbligatoria nei seguenti casi:

- apertura e/o chiusura di porte interne;
- costruzione in muratura di arresti fissi;
- ripristino delle facciate nel caso si adottino materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori di quelli preesistenti.

La denuncia, redatta in duplice copia su carta legale, contenente le generalità complete del denunciante e del proprietario dell'immobile, deve descrivere analiticamente le opere che si intendono effettuare.

Nei primi due casi si debbono allegare alla denuncia i disegni in duplice copia firmati da un tecnico; mentre per il terzo caso occorre allegare, parimenti in duplice copia, planimetria in scala 1:2000 con l'individuazione dell'edificio e due fotografie a colori dell'esistente, con data e firma del denunciante.

L'Amministrazione comunale si riserva ogni possibilità d'intervento nel caso in cui le opere, già effettuate o in corso di esecuzione, risultassero eccedenti per qualità o difformi per qualità da quelle segnalate.

L'Amministrazione comunale ha il dovere di controllare l'entità, il numero e la frequenza di tali opere al fine di impedire che esse configurino nel loro insieme, interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione e per reprimere eventuali abusi.

Le denunce sono esaminate solamente dall'Ufficio Tecnico Comunale il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere anche il parere sanitario. Sono esclusi dalla presente normativa gli edifici vincolati ai sensi della legge n° 1089/1939, nonché il ripristino delle facciate di edifici ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesistico di cui alla legge n° 1497/1939 od in centro storico.

In questi casi non può essere data esecuzione ai lavori senza preventivo assenso dell'Amministrazione comunale, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali.



#### **Art. 26 - Richiesta della concessione o dell'autorizzazione - Legittimati**

La concessione o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficario, che abbia diritto di costruire (fuori o dentro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;
- l'usufruttuario per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la concessione e l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo rilasciato dall'organo statale competente, che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

#### **Art. 27 - Istanza e documentazione per interventi di manutenzione straordinaria**

La domanda di autorizzazione per manutenzione straordinaria deve essere compilata su un modello predisposto dall'Amministrazione comunale. Ad essa devono allegarsi i seguenti atti ed elaborati:

- planimetria generale in scala 1:2000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- eventuale documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
- relazione tecnico-illustrativa delle opere da eseguire;
- stralcio delle tavole "azzonamento" del piano con l'ubicazione della area su cui si intende intervenire;
- titolo di proprietà o dimostrazione della libera disponibilità dell'immobile.

Gli elaborati dovranno essere firmati dal richiedente l'autorizzazione e dal progettista.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di richiedere altri elaborati grafici per una migliore lettura degli interventi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte di chi lo abita, la domanda di autorizzazione si intende accolta ove il Sindaco lasci trascorrere - senza pronunziarsi - 90 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può avviare i lavori programmati, dando comunicazione al Sindaco.

#### **Art. 28 - Istanze per il rilascio di concessione**

L'istanza di concessione deve essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione comunale compilato in ogni sua parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso previ-

sta (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa interessare l'area o l'edificio esistente o da realizzare.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- dal proprietario del terreno, quando sia persona diversa dal committente, o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
- dal progettista il quale deve essere professionista (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale, edile od agrario), iscritto nel rispettivo Albo professionale.

Sulla domanda di concessione devono essere indicati l'esecutore ed il direttore dei lavori, i quali dovranno firmarla e firmare gli allegati. La designazione dell'esecutore e del direttore dei lavori, può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori o il progettista.

#### **Art. 29 - Documentazione da allegare all'istanza di concessione**

Alla domanda di concessione deve essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:

- stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, nonché del Piano attuativo e del P.P.A., qualora esistano, con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
- planimetria generale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato. Essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
- planimetrie orientate, in scala 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dai calcoli di verifica della conformità al progetto alle prescrizioni urbanistiche e di regolamento edilizio. In particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano; rapporto di copertura; regolamentarietà degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dai fili o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato). Detta planimetria deve contenere, altresì, la rappresentazione della superficie necessaria alla proposta di trasformazione, inequivocabilmente delimitata e con la dicitura "Area asservita", completa di misure catastali e di misure direttamente rilevate dal tecnico progettista, nonché la rappresentazione, con delimitazione in rosso, della superficie coperta eventualmente destinata a parcheggio;
- progetto quotato, in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui - di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio, di cui una in corrispondenza delle scale;



- pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
- l'allineamento stradale;
- le rampe carrabili e le distanze dal filo stradale;
- il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
- il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio, in scala 1:50, con le relative piante e sezioni;
- lo schema degli impianti, in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo e di immissione nelle reti esistenti;
- la documentazione sugli scarichi delle acque di rifiuto. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi;
- l'estratto del registro delle proprietà e certificato di iscrizione contro rilasciato dalla conservatoria immobiliare;
- disegni vistati ed approvati da eventuali altri organi nei casi stabiliti da leggi e/o regolamenti;
- la specifica della quantità di edificazione (mc. di volume per gli edifici residenziali e mq. slp per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali);
- progetto di isolamento termico, nei casi voluti dalla legge.

Gli elaborati grafici dovranno possibilmente essere contenuti in unico foglio con piegatura formato UNI.

Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione comunale può chiedere in aggiunta:

- ulteriori grafici per una migliore lettura del progetto;
- plastici dell'insediamento e dell'area circostante;
- documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi di intervento e loro adiacenze.

Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aerilluminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze dalla linea di gronda al piano stradale od in quello del terreno naturale e/o sistemato. In caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fa fede l'indicazione numerica.

Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili ed accompagnati da una relazione tecnica illustrativa.

I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura.

Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo storico ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli richiesti per la approvazione di rito della Sovrintendenza per i Beni Ambientali, cui dopo l'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, il progetto sarà trasmesso per il parere di competenza.

#### **Art. 30 - Documentazione da allegare all'istanza di concessione relativa ad interventi minori**

Alla domanda di concessione per interventi minori debbono essere allegati in

quattro copie:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire;
- titolo di proprietà o dimostrazione di possedere la libera disponibilità dell'immobile.

#### **Art. 31 - Esame delle richieste di concessione o di autorizzazione o delle denunce**

I progetti e le domande comportanti il rilascio di concessione o di autorizzazione debbono essere esaminate, nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- dal competente Ufficio dell'USL;
- dalla Commissione Edilizia, il cui parere è sempre necessario, ma non vincolante per l'Amministrazione.

La concessione o l'autorizzazione deve rilasciarsi entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Ove siano necessarie l'integrazione di documenti ed elaborati, o la presentazione di chiarimenti, o di autorizzazioni speciali o nulla-osta richiesti da leggi e regolamenti, il suddetto termine decorre dalla data di protocollo di arrivo di detti documenti, chiarimenti, autorizzazioni speciali, etc.

#### **Art. 32 - Mancato rilascio di concessione o autorizzazione**

Ove l'Amministrazione comunale ritiene di non poter accogliere l'istanza per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione, deve procedere, entro 60 giorni, ad emettere provvedimento di diniego da notificare al richiedente nei modi di legge.

La motivazione di diniego deve essere chiaramente espressa e specificata con riferimento a norme di legge, di Regolamento o di Piano vigente e deve indicare le parti e le modalità di costruzione non rispondenti alle norme, specialmente se il provvedimento adottato risulti in contrasto col parere della Commissione Edilizia comunale.

Nel provvedimento stesso devono essere richiamati e riportati, in succinto, i pareri degli organi tecnico e sanitario, nonché della Commissione edilizia.

#### **Art. 33 - Rilascio della concessione**

Il rilascio della concessione è subordinato, oltre all'acquisizione dei pareri di cui al precedente articolo, alla presentazione, da parte del richiedente, dei sotto elencati atti e documenti, se ed in quanto dovuti:

- Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi e per gli effetti delle norme sismiche;
- Nulla-osta della Soprintendenza ai beni ambientali o monumentali;
- Approvazione del Comando Vigili del Fuoco;
- Nulla-osta dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale;

- Nulla-osta dei competenti organi nel caso di vincolo di natura marittima, militare, idrogeologico, di elettrodotti, etc.;
- Quietanza di avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale degli oneri di urbanizzazione (o della loro prima rata con le garanzie richieste dal Comune, in caso di rateizzazione);
- Garanzie richieste dal Comune per il puntuale pagamento delle quote costo di costruzione o quietanza di avvenuto versamento volontario della intera quota di contributo;
- Presentazione della ricevuta di versamento della tassa a favore delle Casse di previdenza dei professionisti;
- Ricevuta di versamento del deposito per spese di rilascio, di registrazione e di trascrizione della concessione;
- Eventuali atti e documenti ulteriormente necessari per il rilascio della concessione, richieste a norme di legge Nazionali e Regionali o da prescrizioni regolamentari, nonché da provvedimenti comunali;

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia o dell'Ufficio Tecnico comunale o dall'Organo sanitario competente, deve essere motivato nella concessione;

L'atto di concessione deve essere notificato al richiedente e pubblicato all'Albo Pretorio nei modi e termini di legge. Esso, inoltre, va registrato e trascritto, a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, in modo da far risultare la destinazione dell'immobile, le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso e gli indici e gli standard urbanistici.

#### **Art. 34 - Carattere della concessione**

La concessione è personale, cioè vale per il concessionario al quale essa risulta intestata. Essa è, però, trasferibile ai successori od aventi causa purché ne richiedano il cambio di intestazione.

Il cambio d'intestazione o di titolarità va richiesto su carta legale, allegando i documenti che comprovino la legittimità della volturazione. Esso non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto concessorio volturato.

Salvo i casi di annullamento la concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

La concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera, pertanto, il concessionario ed il Direttore dei lavori dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la loro responsabilità. Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto senza averne ottenuto specifica autorizzazione.

Ai provvedimenti di cambio di intestazione o di cointestazione, va data la stessa pubblicità della concessione edilizia (pubblicazione, registrazione e trascrizione). Chiunque vi abbia interesse può prendere visione presso l'Ufficio tecnico comunale delle domande e delle concessioni edilizie, nonché dei grafici progettuali.

### **Art. 35 - Validità e decadenza della concessione**

La concessione ha validità di un anno dalla data di rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le opere autorizzate devono essere completate entro tre anni dalla data del loro inizio. Una maggiore durata può essere accordata per opere pubbliche, nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non vengono iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

La concessione decade, altresì, quando i lavori, dopo il loro inizio, vengono sospesi per un periodo continuativo superiore ad un anno.

Con provvedimento motivato dal Sindaco, è ammessa, una sola volta, la proroga del termine di ultimazione dei lavori, richiesta però prima della scadenza, e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre concessa quando si tratti di opere pubbliche con finanziamento in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione edilizia è pronunciata dal Sindaco, previo verbale di accertamento dell'Ufficio Tecnico comunale da cui risulti l'avvenuto verificarsi di una delle circostanze previste dal presente regolamento o da norme legislative e regolamentari.

### **Art. 36 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

Prima di iniziare i lavori, il concessionario deve:

- richiedere i punti fissi di allineamento e di quota che l'Ufficio Tecnico comunale dovrà assegnare, mediante verbale, entro 15 gg. dalla richiesta;
- depositare in comune le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di concessione;
- comunicare all'Amministrazione comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori;
- provvedere al deposito del progetto relativo all'impianto di riscaldamento, ove previsto.

Entro 15 giorni dall'avvenuto inizio dei lavori, il concessionario dovrà far pervenire all'Ufficio Tecnico comunale, una dichiarazione del Direttore dei lavori contenente l'elencazione dei lavori già eseguiti con allegata documentazione fotografica, anch'essa sottoscritta e datata di pugno dal direttore dei lavori.

Nel caso di sospensione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.

Durante l'esecuzione dei lavori ed il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso d'inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del R.D. n° 333/1934 ed a spese dello interessato.

Il cantiere di lavoro deve essere sempre e comunque, convenientemente recintato con l'osservanza delle norme del regolamenti comunali e delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza ed igiene.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei

lavori.

Per ultimazione dei lavori si deve intendere il completamento integrale di ogni parte (strutturale, decorativa, impiantistica etc.) del progetto approvato, confermata con la presentazione della domanda per l'ottenimento della licenza di ultimazione (abitabilità, agibilità, uso).

#### **Art. 37 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dal Piano, da leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale ed i vigili urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento edilizio, sia in possesso della relativa concessione o autorizzazione.

A questo fine, il titolare di autorizzazione o concessione ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data dell'atto autorizzativo o concessorio, l'oggetto dei lavori, la generalità del titolare, del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi.

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

#### **Art. 38 - Responsabilità**

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, l'assuntore ed il direttore dei lavori sono tutti responsabili, ciascuno per la parte di propria competenza e nei limiti delle leggi vigenti, all'osservanza delle norme di legge, di regolamenti e delle prescrizioni di strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché delle modalità esecutive prescritte nella concessione o nella autorizzazione.

#### **Art. 39 - Licenza di utilizzazione o di abitabilità e di agibilità**

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza l'autorizzazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del R.D. n° 1265/1934.

La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni, e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione, con firma autenticata, del Direttore dei Lavori, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al

progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate), nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di concessione.

La licenza di utilizzazione è emessa entro 60 giorni dalla richiesta, dopo esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione, effettuata dall'Ufficio tecnico comunale;
- dell'ispezione sanitaria effettuata dal dirigente dell'Ufficio competente dell'Unità sanitaria locale;
- del collaudo delle strutture in c.a. semplice o precompresso o metalliche e di altre opere che lo richiedono;
- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione incendio, effettuata dal Comando Provinciale VV.FF.;
- dell'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme nazionali, regionali e comunali.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dal Dirigente dell'ufficio competente dell'Unità Sanitaria Locale e dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o da loro delegati.

Della visita deve essere data notizia, almeno cinque giorni prima, al concessionario ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e di verifica.

Della visita deve essere redatto processo verbale che è sottoscritto dai funzionari incaricati e, ove lo richiedano, dalle persone presenti all'ispezione.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico comunale, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione comunale;
- certificato di prevenzione incendi rilasciato da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale, o nei casi previsti da leggi e regolamenti;
- certificato di collaudo di cui all'art. 7 della L. n° 1086/1971, per le costruzioni in c.a., munito dell'attestazione di avvenuto deposito presso gli organi competenti;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere in c.a.;
- dichiarazione inerente l'isolamento termico di cui alla legge 30/4/76 n° 373 ed al D.P.R. 28/6/1977 n° 1052;
- atto pubblico e relativa nota di trascrizione del vincolo a parcheggio di cui all'art. 41 sexies della L. 13/8/1942 n° 1150 e dell'art. 40 della L.R. 31/3/1972 n° 19.

La mancata presentazione di uno solo degli atti di cui al precedente comma, è ostativa al rilascio della licenza di utilizzazione.

Nel caso di inutile decorso del termine dopo la regolare presentazione dell'istanza, il richiedente, con raccomandata A.R., deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso ricorso nel rispetto delle norme di legge.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti. Essa non sostituisce le approvazioni ed autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad

abitazione.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco rifiuta la licenza di utilizzazione.

## TITOLO IV - Lottizzazioni

### Art. 40 - Istanze ed allegati

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti legali, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri, architetti o geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali, è composto di:

- estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a tre mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione delle proprietà confinanti, contenente: l'altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno; la descrizione dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, degli impianti particolari (canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc.), nonché tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- mappa della zona, in scala 1:2000, con la localizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, in scala 1:500, indicante:
- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni dei lotti e simili, nonché gli spazi di sosta e parcheggio;
- la delimitazione delle aree destinate a servizio ed a verde pubblico;
- la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognante, telefonica e del gas) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi



- costruttivi;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
  - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzione, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;
  - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione di Ufficio, con la formazione o meno di comparti consortili a norma dell'art. 11 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 41 - Approvazione lottizzazione**

Il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla data della loro presentazione, salvo i casi in cui è obbligatorio richiedere il nulla-osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

L'adozione dell'anzidetta deliberazione deve aver luogo dopo l'acquisizione dei pareri degli Organi tecnici comunali, della Commissione Edilizia comunale e, nei casi previsti dalla legge, dal Genio Civile e della Soprintendenza per i Beni Ambientali. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco dopo che la delibera consiliare di approvazione è divenuta esecutiva.

#### **Art. 42 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo**

Per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione non dovrà prevedere l'obbligo della concessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28/1/1977, n° 10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel presente capo.



## TITOLO V - Norme urbanistiche

### Art. 43 - Indici e parametri

**A) Indice di fabbricabilità territoriale:**

è il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito alla successiva lettera G), realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito di insediamenti unitari ad esso previsti.

**B) Indice di fabbricabilità fondiaria:**

è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare (area di pertinenza o da asservire), escluse le sedi viarie, anche private da cedere al comune, o l'area delle sedi viarie previste dal Piano vigente.

**C) Attrezzature:**

le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti da esso previsti.

**D) Destinazione d'uso:**

per ogni zona sono stabiliti dallo strumento urbanistico e dalle sue norme di attuazione, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

**E) Superficie minima di lotto:**

dove è stabilito questo parametro si intende superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità territoriale.

**F) Indice di copertura:**

è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto, considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi aperti e pensiline.

**G) Volume:**

è quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, delle gallerie e di qualunque spazio coperto libero e percorribile se destinati, previo assenso del comune, ad uso collettivo. Tale servitù pubblica deve essere costituita con dichiarazione di vincolo permanente a favore del Comune, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del concessionario. Sono da computare nel calcolo volumetrico gli spazi fuori terra coperti destinati a parcheggio obbligatorio vincolato ai sensi di legge, nonché i balconi chiusi e le verande in qualunque modo coperte. Sono, inoltre, da includere nel volume gli spazi interrati destinati ad uffici, cucine, laboratori, magazzini di vendita, locali pubblici e simili, nonché l'intero sottotetto, se abitabile. Sono, invece, esclusi dal computo i volumi alla base generati e nascenti da prescrizioni di Piano e di Regolamenti o imposte, per motivi igienico-sanitari, dall'Amministrazione, ove non vengano sfruttati per la realizzazione di interrati o seminterrati, nonché i volumi tecnici strettamente indispensabili all'edificio (scale a servizio di più alloggi, ascensori in edifici con più di tre elevazioni f.t., locali autoclave e caldaia, centraline elettriche) quando sono realizzati utilizzando i parametri minimi fissati.

**H) Numero di piani**

si intende il numero dei piani interamente realizzati f.t., compreso l'eventuale piano di ritiro, nonché il seminterrato se adibito anche ad uno solo degli usi previsti dal secondo comma dell'art. 55 ed il sottotetto abitabile.

**I) Distacco fra gli edifici**

è la misura del segmento minimo che unisce ortogonalmente i punti estremi della proiezione verticale di un fabbricato con i lati della proiezione verticale del fabbricato vicino; vengono esclusi dalla proiezione i balconi aperti e le pensiline. Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici interessati e nel rispetto dei minimi assoluti fissati dallo strumento urbanistico e dalle norme legislative vigenti. In ogni caso, tale distacco non può essere inferiore a metri cinque.

**L) Distacco dai confini**

è la distanza fra il fabbricato e la linea di confine del lotto. Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici e nel rispetto dei minimi assoluti fissati dallo strumento urbanistico e dalle norme legislative vigenti.

**Art. 44 - Determinazione altezza fabbricati**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, dal presente regolamento o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore a 45°.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dal piano di campagna, alla linea di copertura riferita all'estradosso dei solai piani. Per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di terra, come sopra specificata, alla linea di gronda del tetto o, se questa ha pendenza superiore al 30%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso. In ogni caso, l'altezza delle pareti dei prospetti non può essere superiore al doppio della larghezza media del tratto di strada, sia pubblica che privata, sul quale prospettano.

Allorché è previsto, dal Piano vigente, l'allargamento di una strada, l'altezza degli edifici prospettanti su questa è determinata in rapporto alla nuova larghezza stradale.

Non è permesso, in nessun caso, l'arretramento alla base di nuovi edifici rispetto alla linea dei fabbricati esistenti, allo scopo di realizzare maggiori altezze. L'arretro, ove consentito, non può mai essere inferiore a metri tre.

**Art. 45 - Altezza dei fabbricati negli incroci**

Ai fini dell'applicazione del limite posto dal quarto comma del precedente articolo, qualora un fabbricato è ubicato all'incrocio di due o più strade di sezione diseguale, la sua altezza può essere elevata in rapporto alla strada più ampia, purché la lunghezza del fabbricato sul fronte prospettante sulla strada di minore larghezza non superi i metri lineari quindici.

#### **Art. 46 - Arretri in elevazione**

Il Sindaco, previo parere favorevole degli organi indicati nell'art. 31, può concedere arretri per raggiungere maggiori altezze solo per l'ultima elevazione fuori terra, qualora l'arretro stesso non risulti visibile da spazi pubblici.

#### **Art. 47 - Dimensione dei cortili**

Nelle case di nuova costruzione o di totale ricostruzione i cortili devono avere ampiezza tale che la distanza media tra due muri opposti non risulti minore della metà della media altezza dei muri stessi.

In altri termini l'altezza massima di ciascun muro prospiciente un cortile non potrà essere superiore a due volte la distanza media fra il medesimo e quello che si eleva nel lato opposto.

Nella computazione dell'altezza dei muri prospicienti nei cortili si deve tenere conto dei parapetti dei terrazzi quando non siano costruiti con ringhiera completamente a giorno.

Nel determinare le suddette dimensioni dovranno considerarsi i fronti dei cortili già occupati da fabbricati completi ed elevati finì all'altezza massima consentita.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per ottenere lo spazio regolamentare di area scoperta da lasciarsi tra i diversi fabbricati che la circondano.

Non saranno permesse sopraelevazioni di fabbricati esistenti con prospetti nei cortili, ancorché questi siano a confine di diverse proprietà, qualora vengano ad alterarsi le proporzioni innanzi stabilite fra le dimensioni dei cortili e quelle dei fabbricati che li circondano.

Quando nel confine di proprietà diverse, vogliansi costruire cortili di dimensioni minori di quelle prescritte, allo scopo di fruire del cortile od area scoperta del confinante a completamento delle dimensioni stesse, potrà accordarsi il permesso solo nel caso che venga conclusa fra i proprietari confinanti, a loro spese e con l'intervento dell'Autorità comunale, una concessione legale debitamente registrata e trascritta, dalla quale risulti che le future costruzioni dovranno coordinarsi con quelle già eseguite, osservandosi esattamente le disposizioni del presente regolamento.

#### **Art. 48 - Opere divisionali nei cortili**

I cortili appartenenti a singoli proprietari nelle parti visibili dalla pubblica strada, non dovranno essere recintati che da cancellate libere in ferro, infisse sopra banchina o muri aventi un'altezza dal suolo non superiore a centimetri ottanta.

A tale cancellate sarà vietato addossare, anche in parte, tavole, lamiere od altro che possa impedire la circolazione dell'aria. Sarà consentito solo che vi aderiscano piante rampicanti decorative.

E' vietata qualsiasi costruzione fuori terra all'interno dei cortili.

#### **Art. 49 - Chiostrine**

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, guardaroba, dispense e piccoli locali di servizio, è esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad un sedicesimo della somma delle superfici dei muri che la delimitano e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto, dovrà essere di metri 3,00 se la chiostrina non supera i metri 12 di altezza, di m. 3,50 se l'altezza massima è compresa tra i metri 12 e 16 e di m. 4,00 se l'altezza supera m. 16.

#### Art. 50 - Balconi nei cortili e nelle chiostrine

La sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente su cortili non deve essere detratta dal computo dell'area libera e della normale media dei cortili; essa viene detratta invece nelle chiostrine.

I balconi coperti vanno invece detratti tanto nelle chiostrine che nei cortili.

Nei balconi interni non si possono costruire latrine sporgenti né conservare quelle esistenti quando siano visibili da spazi pubblici, né possono conservarsi quelle che divengano visibili in seguito a modificazioni del fabbricato fatta eccezione, in questo caso, di quelle disposte in colonna a guisa di torre quando siano decorosamente collegate al resto del fabbricato.

## TITOLO VI - Progettazione delle opere

#### Art. 51 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

Gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

I monolocali, cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi, debbono avere una superficie globale minima di mq. 20 se dotati di un solo posto-letto e di mq. 38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da un locale abitabile, da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto doccia. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

#### Art. 52 - Caratteristiche dei locali di abitazione

Negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: **superficie mq. 14;**
- tinello con cabina di cottura: **superficie mq. 14;**
- stanza da letto: **superficie mq. 9** se da un letto e **mq. 14** se a due letti;
- cucine: **superficie mq. 9** e con larghezza non inferiore a m. 1,50.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq. 4,00. Nelle cucine e nei cucinini, la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei let-

ti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m. 2,70.

Inoltre:

- per il piano terra, l'altezza minima dal piano del marciapiede stradale ( o da quello del terreno sistemato, per gli edifici arretrati di almeno 5 metri dal filo stradale) all'intradosso del soffitto, non può essere minore di 3,70 m., riducibile a m. 3,00 nel caso di piani di zona oppure - per esigenze di tutela ambientale - nel caso di aree vincolate a norma delle legge n° 1497/1939;
- per i sottotetti abitabili l'altezza minima ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; in nessun punto del locale l'altezza può essere però inferiore a m. 2,30;
- per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
- gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m. 5,40 (di cui m. 2,70 per il locale e m. 2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

#### **Art. 53 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio**

Sono vani accessori e di servizio degli appartamenti i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq. 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq. 3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq. 2,50.

La larghezza minima è fissata in m. 1,10 sia per le stanze da bagno che per i gabinetti.

L'altezza minima è fissata in m. 2,40 per i disimpegni, ripostigli, depositi, cantine ed autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m. 1,00.

#### **Art. 54 - Aerazione ed illuminazione dei locali**

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, dev'essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi, pubblici o privati o cortili regolamentari e deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento servita.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purchè venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica adeguato.

L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono es-

sere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,50.

I sottotetti per essere abitabili devono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale servito.

#### **Art. 55 - Sotterranei e seminterrati**

I locali sotterranei o cantinati non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

L'uso del seminterrato o semicantinato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere sanitario, alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m. 3,00, di cui almeno ml. 1,10 al di sopra del piano di calpestio esterno;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo. Intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento esterno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/10 della superficie del locale, con finestre apertisi a cm. 10 sul piano di spiccato, direttamente su spazi pubblici o privati, o cortili regolamentari.

#### **Art. 56 - Servizi igienici degli alloggi**

Ogni alloggio deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia.

Sono vietati gabinetti costruiti interamente a sbalzo.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno.

Gli eventuali antigabinetti o locali di disimpegno debbono avere il lato minimo di almeno ml. 1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5/7/1975.

#### **Art. 57 - Locali di alloggi collettivi**

Negli edifici o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona.

Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e per numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/1925. Per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.



#### **Art. 58 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali**

I locali ad uso commerciale devono avere:

- l'altezza minima in nessun caso inferiore a m. 3,00. Tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;
- sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria nonché adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 10;
- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dalle leggi e dai regolamenti speciali in materia.

#### **Art. 59 - Depositi e magazzini**

I depositi ed i magazzini, anche se a servizio delle abitazioni (locali di sgombero) debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo, alto almeno m. 1,20 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile, e devono essere sufficientemente aerati.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

#### **Art. 60 - Edifici speciali ed industriali**

Per gli edifici speciali o industriali si applicano le norme di legge, nazionali o regionali, e di regolamenti vigenti nelle varie materie.

#### **Art. 61 - Barriere architettoniche**

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano gli individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, ostacoli costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porte, etc.), è opportuno che in tutte le progettazioni di costruzioni si evitino, per quanto possibile, percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli edifici speciali di cui agli art. 57, 58 e 60, in quelli pubblici o comunque in cui si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale, nonché gli edifici destinati a pubblici esercizi, uffici, circoli, ritrovi, pubblici

spettacoli, etc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui alla L. 30/3/1971 n° 118 ed al D.P.R. 27/4/1978 n° 384.

#### **Art. 62 - Norme generali per gli edifici rurali**

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge n° 153 del 1975 e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione di terreni agricoli. I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello della prima falda acquifera.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

#### **Art. 63 - Edifici per il ricovero degli animali**

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione; non abbiano accesso ad essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m. 3,00 e siano posti ad una distanza non inferiore a m. 20 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentate possibilmente da acqua corrente, in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del bestiame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n° 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme del successivo articolo.



#### Art. 64 - Letamai

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di 50 m. da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

#### Art. 65 - Serre

Non è necessaria la concessione edilizia per l'installazione di serre a condizione che esse siano realizzate in aperta campagna fuori dal centro abitato, siano esclusivamente finalizzate allo sfruttamento agricolo del terreno, siano formate da materiale facilmente amovibile, non richiedano opere murarie in elevazione oltre i cm. 30 dal piano di campagna e abbiano dimensioni tali da non incidere negativamente sull'ambiente circostante.

La loro installazione è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Nell'installazione devono essere osservate le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- la superficie coperta non deve essere superiore al 50% dell'area disponibile;
- l'altezza, misurata al colmo della copertura, non deve essere superiore a metri sei;
- le distanze minime da osservare sono: 1) metri 6 da fabbricati adibiti ad abitazione, se ed in quanto costruite a distanza; 2) metri 5 dal ciglio di strade pubbliche o interpoderali
- Venga previsto in progetto lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto;

La superficie occupata dalla serra può essere computata ai fini della volumetria assentibile soltanto per la realizzazione di fabbricati connessi alla conduzione agraria del fondo, comprese le abitazioni rurali.

#### Art. 66 - Norme generali di sicurezza

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che le strutture - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti, debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge in vigore.

#### Art. 67 - Scale ed ascensori

**Scale** - gli edifici multipiano debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 500 mq. di superficie di piano servita e per non più di quattro appartamenti a piano, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 350 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (Uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, etc. ) e per gli edifici ad uso promiscuo residenziale e speciale.

Il vano scala dev'essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. 27/5/1975, n° 166 per la realizzazione di scale senza finestratura sull'esterno.

Nel caso di fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione.

E' esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, etc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in ml. 1,20 per gli edifici residenziali con oltre due piani fuori terra, ed in ml. 1,60 per gli edifici speciali.

**Ascensori** - il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

#### Art. 68 - Elementi in aggetto e sporgenze

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private, è subordinata al rilascio di regolare concessione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Sono vietati:

- ~ gli aggetti superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,70 dal piano stradale;
- ~ gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale.

Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno metri 8. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m. 12; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno ml. 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno ml. 4,50 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Le sporgenze sono ammesso fino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di ml. 1,20. Sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate

dal filo stradale.

L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

La chiusura, anche parziale, dei balconi aperti, realizzata con materiali trasparenti, è soggetta al rilascio di regolare concessione e costituisce aumento volumetrico e di superficie utile dell'edificio.

Nei fabbricati a schiera l'altezza e le dimensioni dei balconi, cornici e mostre in genere devono essere adeguate a quelle degli edifici confinanti.

#### **Art. 69 - Serramenti e tende a sporgere - aggetti di mostre**

I serramenti di negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea di muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case e le luci dei negozi non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a mt. 2,50.

Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro, salvo quanto disposto nell'ultimo comma del precedente articolo.

Può essere consentita, mediante regolare autorizzazione, l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4,50 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

#### **Art. 70 - Conduzze per gas ed elettriche**

L'installazione di condotte di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, dev'essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera "G", mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

### **Art. 71 - Condotti di fumo - locali per forni - apparecchi di riscaldamento e focolai**

I condotti di fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici ed essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria all'Amministrazione comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine, fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiale resistente al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, etc. debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno 3 cm.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibile, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art. 68 del D.M. 31/7/34 e successive modifiche.

Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n° 615/1966, dal Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. n° 1391 del 22/12/1970 e dalla Circolare del Ministero degli Interni n° 73 del 29/7/1971.

### **Art. 72 - Norme particolari di sicurezza per edifici speciali**

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte a prentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento

oppure in legno, ma di essenza forte non resinosa e rivestito in lamiera metallica sulle due facciate; debbono inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al Decreto del Ministero Interno 20/11/1981.

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato D.M. 31 luglio 1934.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

## **TITOLO VII - Estetica degli edifici e dell'ambiente**

### **Art. 73 - Decoro degli edifici**

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o privati, o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, etc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezze e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici ed effetti prospettici.

### **Art. 74 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici**

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

### **Art. 75 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi rudi**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti

in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici. A quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'Amministrazione comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la concessione per un nuovo edificio.

#### **Art. 76 - Pitture figurative sulle facciate**

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica via, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

#### **Art. 77 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine**

Chiunque intenda fare iscrizioni su muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione, anche se provvisoria, di insegne, vetrine di botteghe, mostre e cartelloni pubblicitari indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale purché non alteri elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.

L'Amministrazione comunale può dettare le modifiche da apportare affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locazioni improprie od errate.

In caso di riparazione o di modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed ogni altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio ed a spese degli interessati.



#### **Art. 78 - Opere a carattere ornamentale**

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica, le lapidi, gli stemmi, i frammenti antichi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale del fabbricato non può essere asportato o modificato senza la preventiva autorizzazione del comune.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili è data facoltà al Sindaco di imporre al proprietario la collocazione conveniente di quanto elencato al presente comma nell'interesse della pubblica cultura.

#### **Art. 79 - Antenne televisive ed antenne rice-trasmittenti radio-amatoriali**

Nei nuovi edifici, sulla cui copertura debbano installarsi più antenne radio e televisive riceventi, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere l'apposizione di antenne centralizzate.

Le antenne rice-trasmittenti radio-amatoriali da collocarsi sugli edifici, debbono conseguire l'autorizzazione comunale, che il Sindaco può rifiutare per motivi estetici o architettonici.

L'installazione può avvenire solo dopo che il richiedente sia stato autorizzato dai competenti organi statali o regionali all'esecuzione della attività radio-amatoriale.

#### **Art. 80 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari**

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare concessione.

Il collocamento dei chioschi sul suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può, pertanto, essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro la presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.

#### **Art. 81 - Depositi all'aperto**

Tutti i depositi all'aperto, sia provvisori che permanenti, come specificato all'art. 21, sono soggetti a rilascio di concessione edilizia.

E' vietato l'utilizzo di aree demaniali come deposito all'aperto.

In ogni caso, l'Amministrazione comunale, per esigenze ambientali, paesaggistiche, d'igiene o per altri insindacabili motivi, può negare la concessione in qualunque zona del territorio comunale.

#### **Art. 82 - Ricovero attrezzature e mezzi da pesca**

La costruzione di ricoveri per attrezzi e mezzi da pesca su terreni demaniali o di proprietà, congrui alla battigia, è consentita eccezionalmente solo se realizzata in conformità alle direttive generali fissate dall'Amministrazione comunale con apposito provvedimento, contenente fra l'altro le dimensioni, le caratteristiche, le modalità esecutive e gli standards.

In ogni caso, detti manufatti debbono essere mimetizzati nell'ambiente in modo da non pregiudicare l'estetica ed il decoro dei luoghi.

#### **Art. 83 - Rifornimenti di carburante**

E' assolutamente vietata l'installazione di rifornimenti di carburanti nell'ambito del centro storico corrispondente alla zona omogenea "A" dello strumento urbanistico vigente, nonché lungo le principali vie cittadine di qualunque zona.

Sono consentiti l'installazione di rifornimenti di carburante e la costruzione dei manufatti edilizi di servizio, quando:

- non rechino pregiudizio alcuno all'estetica dell'ambiente;
- non costituiscano, in alcun modo, elemento di intralcio alla circolazione;
- venga previsto in progetto lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- abbiano una superficie a disposizione di almeno 1.000 mq;
- non costituiscano elemento di inquinamento del suolo, del sottosuolo e della atmosfera.

Il rapporto di copertura dei manufatti di servizio rispetto all'area a disposizione non deve essere superiore ad 1/10.

Per manufatti di servizio si intendono i locali, sempre ad una elevazione f.t. e con altezza massima di ml. 3,00, destinati ad uffici, servizi igienici, ristoro, vendita di accessori e depositi, strettamente connessi con l'attività stessa.

Può essere consentita l'installazione di rifornimenti di carburante lungo le fasce di rispetto stradali, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

Entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente regolamento tutti i rifornimenti esistenti ed in difformità a quanto sopra prescritto debbono adeguarsi alle nuove norme regolamentari.

#### **Art. 84 - Ripetitori e trasmettitori radio-televisivi**

L'installazione di ripetitori, trasmettitori, ponti radio relativa a radio o televisioni private, nonché gli annessi manufatti di servizio è soggetta a rilascio di concessione edilizia.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può rifiutare il rilascio della concessione anche per soli motivi di tutela ambientale e paesaggistica.

Il rapporto di copertura del manufatto edilizio con l'area a disposizione non deve essere superiore ad 1/4.

L'intera area deve essere convenientemente recintata in modo da evitare pericoli a persone e cose.



#### **Art. 85 - Recinzioni e sistemazione delle aree inedificate**

Tutte le aree libere a confine con spazi pubblici o comunque aperte al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.

Le aree scoperte di proprietà privata al confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque piovane, evitando ristagni o versamenti sulle pubbliche vie.

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'Amministrazione comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno metà della loro superficie e realizzate in modo da non deturpare l'ambiente. Eccezioni sono ammesse per zone di particolare interesse, su parere favorevole della Soprintendenza per i beni ambientali, artistici e storici.

#### **Art. 86 - Uso dei distacchi tra i fabbricati e degli arretri**

I distacchi tra fabbricati prospettanti su aree pubbliche o da queste visibili, nonché gli arretri autorizzati, debbono essere convenientemente attrezzati per giardini o ville ornamentali. Su dette aree è consentito il parcheggio.

### **TITOLO VIII - Sicurezza dei cantieri e tutela della pubblica incolumità**

#### **Art. 87 - Formazione dei cantieri**

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente in spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito e materiale similare sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale previa apposita domanda.

La domanda deve essere corredata:

- da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
- dal benestare degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

Essa deve inoltre indicare:

- il suolo pubblico che si intende recintare;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a m. 3,00;
- Il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti

di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

L'Amministrazione comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti in spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per la lunghezza di m. 2,00 da questi.

In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

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

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

#### **Art. 88 - Prevenzione degli infortuni ed impianti di cantiere**

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono a tal fine le prescrizioni del R.D. n° 530/1927 e del D.P.R. n° 547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

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

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, d'immettere rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso o senza la necessaria autorizzazione.

#### **Art. 89 - Demolizione, scavi e materiale di risulta**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, etc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle materie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, all'interno delle

fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammuccinarsi nei cortili o comunque sull'area di cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

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

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

I materiali di risulta degli scavi o delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica.

#### **Art. 90 - Pulizia delle strade**

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

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

#### **Art. 91 - Tutela della pubblica incolumità**

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di immediato pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva concessione.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di regolare concessione.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione comunale può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio tecnico comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

## TITOLO IX - Norme igieniche

### Art. 92 - Acqua potabile

Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente mediante pozzi.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio. L'acqua attinta dai pozzi privati deve essere dichiarata potabile dal competente Ufficio di igiene.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio di acqua potabile.

Il contatore deve essere ubicato in posizione ispezionabile, possibilmente sull'esterno dei muri perimetrali dell'edificio e chiuso mediante apposita cassetta, ed in ogni caso in luoghi accessibili al personale di sorveglianza.

L'impianto di sollevamento non deve essere collegato direttamente alla rete di alimentazione, ma attingere da una idonea vasca di raccolta posta dopo lo strumento di misura.

L'Amministrazione comunale, nell'atto di concessione edilizia, può prescrivere modalità esecutive per la realizzazione e l'allaccio dell'impianto idrico.

### Art. 93 - Scarichi liquidi, gassosi, etc.

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le attività produttive-agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi, etc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- ~ gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima della immissione nell'atmosfera;
- ~ gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- ~ gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- ~ i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

Si applicano, in ogni caso, le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, i relativi regolamenti di applicazione, il regolamento comunale d'Igiene, nonché le disposizioni ministeriali ed assessoriali in materia.

#### **Art. 94 - Fogne private**

I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni debbono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da consentire il libero scarico delle acque bianche e luride. Gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione e possibilmente ad una distanza compresa fra i 5 ed i 10 metri dall'innesto alla fognatura comunale.

Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni di legge. Comunque è escluso lo scarico in pozzi perdenti.

I fognoli devono essere costruiti e mantenuti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio tecnico comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

#### **Art. 95 - Deflusso delle acque pluviali**

I fabbricati debbono essere provvisti di grondaia e pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in cemento amianto od altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m. verso terra, essi debbono essere incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di m. 2,20 sul piano stradale.

Dove non esista la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alla fondazione degli edifici privati ed i manufatti pubblici.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **Art. 96 - Raccolta dei rifiuti domestici**

In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di n° 8 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori (containers di standards simili a quelli utilizzati dal Comune per il servizio di raccolta), da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada.

Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabile o con materiali similari, munita di presa per il lavaggio.

## **TITOLO X - Suolo, servitù e servizi pubblici**

### **ART. 97 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico - passi carrabili**

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione comunale, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità, dopo sentita la Commissione edilizia.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, devono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da eseguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

All'istanza devono essere allegati disegni e documenti necessari per motivare la richiesta, indicando la superficie che si richiede e le opere che si vogliono realizzare.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione temporanea del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

### **Art. 98 - Occupazione temporanea del suolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono fare domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

Il Sindaco, fatta salva l'applicazione delle tasse dovute, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione e la scadenza dell'occupazione stessa.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata.

### **Art. 99 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici**

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

Quando tali opere siano eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione comunale può ordinare la demolizione o rimozione

solo per ragioni di interesse pubblico.

Quando non sussistano ragioni di interesse pubblico, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

#### **Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte**

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, deve farne denuncia alla competente autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della legge n° 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata; aggiornata dalla legge n° 44/75, nonché le norme regionali vigenti.

#### **Art. 101 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi**

Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici, usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Ufficio tecnico comunale e con gli uffici od imprese che esercitano quei servizi, per gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 102 - Arredo urbano e servitù pubbliche**

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti del fabbricato o costruzioni di qualsiasi natura:

- targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- tabelloni per pubbliche affissioni;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
- orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le condizioni dell'Ufficio tecnico comunale.



Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curare la perfetta conservazione ed a effettuarne il ripristino qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

I proprietari di nuovi edifici sono tenuti a chiedere all'Ufficio tecnico comunale l'assegnazione del numero civico.

## **TITOLO XI - Sanzioni e norme finali e transitorie**

### **Art. 103 - Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizie ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato dei quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

### **Art. 104 - Adeguamento degli edifici non regolamentari**

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o ristrutturazione.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro quattro anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di fine-stra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della legge n° 166/1975;
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i gabinetti con tubazione di scarico visibile da spazi pubblici;

In caso di inadempienza l'Amministrazione comunale interviene secondo le leggi in vigore.

#### **Art. 105 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate**

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandoli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere l'immobile nel piano di recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della legge n° 457/1978.

#### **Art. 106 - Fasce ed aree di rispetto**

In tutte le fasce ed aree di rispetto previste da leggi nazionali o regionali, o da specifiche prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, nonché entro i 150 m. dalla battigia, sono consentite opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo dei fabbricati esistenti, ove non espressamente vietato dalle norme impositive dei vincoli stessi.

Ove le suddette fasce ed aree di rispetto fanno parte di zone omogenee, le superfici relative vengono conteggiate ai fini della determinazione del volume realizzabile.

#### **Art. 107 - Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio**

Il presente regolamento edilizio si applica in tutto il territorio comunale.

Esso ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarsi.

Pertanto, il titolare della concessione, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova concessione.

Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'Amministrazione comunale, di applicare le misure di salvaguardia di cui alla legge n° 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene e per il pubblico decoro.

#### **Art. 108 - Norma transitoria per l'Ufficiale sanitario**

Fino al trasferimento degli Uffici comunali sanitari alle U.S.L., tutte le funzioni

attribuite dal presente regolamento alle U.S.L. sono esercitate dall'Ufficiale sanitario.

**Art. 109 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio**

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente regolamento edilizio.

Le norme del presente regolamento sono prevalenti, in caso di contrasto, su tutte le altre eventuali norme comunali, anche future, che disciplinano la materia, ove non espressamente dichiarata la modifica o l'abrogazione.

## INDICE GENERALE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO PRIMO - NORME PRELIMINARI

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Art.1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio | pag. 3 |
| Art. 2 - Richiami a disposizioni generali di legge  | pag. 3 |
| Art. 3 - Facoltà di deroga                          | pag. 3 |

#### CAPO SECONDO - COMMISSIONE EDILIZIA

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Art. 4 - Attribuzione della C.E.  | pag. 3 |
| Art. 5 - Composizione della C.E.. | pag. 4 |
| Art. 6 - Funzionamento della C.E. | pag. 5 |

### TITOLO II - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

#### CAPO UNICO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 7 - Interventi di manutenzione ordinaria                                 | pag. 6  |
| Art. 8 - Interventi di manutenzione straordinaria                             | pag. 7  |
| Art. 9 - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico<br>e funzionale      | pag. 7  |
| Art. 10 - Interventi di consolidamento                                        | pag. 7  |
| Art. 11 - Interventi di risanamento igienico                                  | pag. 8  |
| Art. 12 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo                | pag. 8  |
| Art. 13 - Interventi di ristrutturazione edilizia                             | pag. 8  |
| Art. 14 - Interventi di conservazione d'uso o di<br>Trasformazione tipologica | pag. 9  |
| Art. 15 - Interventi di ampliamento                                           | pag. 9  |
| Art. 16 - Interventi di demolizione                                           | pag. 10 |
| Art. 17 - Interventi di ricostruzione                                         | pag. 10 |
| Art. 18 - Interventi di nuova costruzione                                     | pag. 10 |
| Art. 19 - Interventi di lottizzazione                                         | pag. 11 |
| Art. 20 - Interventi di urbanizzazione                                        | pag. 11 |
| Art. 21 - Depositi all'aperto                                                 | pag. 12 |
| Art. 22 - Variante al progetto                                                | pag. 12 |
| Art. 23 - Progetto di massima                                                 | pag. 12 |
| Art. 24 - Interventi minori                                                   | pag. 13 |

### TITOLO III - NORME PROCEDURALI

#### CAPO PRIMO - ISTANZE, DOCUMENTAZIONE ED ISTRUTTORIA

|                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 25 - Documentazione per interventi di manutenzione<br>Ordinaria               | pag. 14 |
| Art. 26 - Richiesta della concessione o dell'autorizzazione<br>Legittimati         | pag. 15 |
| Art. 27 - Istanza e documentazione per interventi di<br>manutenzione straordinaria | pag. 15 |
| Art. 28 - Istanze per il rilascio di concessione                                   | pag. 15 |

|                                                                                                  |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 29 - Documentazione da allegare all'istanza di concessione                                  | pag. 16 |
| Art. 30 - Documentazione da allegare all'istanza di concessione<br>relativa ad interventi minori | pag. 17 |
| Art. 31 - Esame delle richieste di concessione o di autorizzazione<br>o delle denunce            | pag. 18 |
| Art. 32 - Mancato rilascio di concessione o autorizzazione                                       | pag. 18 |

#### CAPO SECONDO - CONCESSIONE

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Art. 33 - Rilascio della concessione             | pag. 18 |
| Art. 34 - Carattere della concessione            | pag. 19 |
| Art. 35 - Validità e decadenza della concessione | pag. 20 |

#### CAPO TERZO - CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

|                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 36 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori                               | pag. 20 |
| Art. 37 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza<br>sulle costruzioni | pag. 21 |
| Art. 38 - Responsabilità                                                        | pag. 21 |

#### CAPO QUARTO - UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

|                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 39 - Licenza di utilizzazione e di abitabilità e di agibilità | pag. 21 |
|--------------------------------------------------------------------|---------|

### **TITOLO IV - LOTTIZZAZIONI**

#### CAPO UNICO - LOTTIZZAZIONI

|                                                                                        |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 40 - Istanze ed allegati                                                          | pag. 23 |
| Art. 41 - Approvazione lottizzazione                                                   | pag. 24 |
| Art. 42 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi<br>chiusi ad uso collettivo | pag. 24 |

### **TITOLO V - NORME URBANISTICHE**

#### CAPO PRIMO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Art. 43 - Indici e parametri                   | pag. 25 |
| Art. 44 - Determinazione altezza fabbricati    | pag. 26 |
| Art. 45 - Altezza dei fabbricati negli incroci | pag. 26 |

#### CAPO SECONDO - ARRETRI E SPAZI INTERNI

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Art. 46 - Arretri in elevazione                  | pag. 27 |
| Art. 47 - Dimensioni dei cortili                 | pag. 27 |
| Art. 48 - Opere divisionali nei cortili          | pag. 27 |
| Art. 49 - Chiostrine                             | pag. 27 |
| Art. 50 - Balconi nei cortili e nelle chiostrine | pag. 28 |

## **TITOLO VI - PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO PRIMO - EDIFICI CIVILI**

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 51 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi      | pag. 28 |
| Art. 52 - Caratteristiche dei locali di abitazione         | pag. 28 |
| Art. 53 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio | pag. 29 |
| Art. 54 - Aerazione ed illuminazione dei locali            | pag. 29 |
| Art. 55 - Sotterranei e seminterrati                       | pag. 30 |
| Art. 56 - Servizi igienici degli alloggi                   | pag. 30 |

### **CAPO SECONDO - EDIFICI SPECIALI**

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 57 - Locali ed alloggi collettivi                       | pag. 30 |
| Art. 58 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali | pag. 31 |
| Art. 59 - Depositi e magazzini                               | pag. 31 |
| Art. 60 - Edifici industriali e speciali                     | pag. 31 |
| Art. 61 - Barriere architettoniche                           | pag. 31 |

### **CAPO TERZO - EDIFICI RURALI**

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| Art. 62 - Norme generali per gli edifici rurali | pag. 32 |
| Art. 63 - Edifici per il ricovero degli animali | pag. 32 |
| Art. 64 - Letamai                               | pag. 33 |
| Art. 65 - Serre                                 | pag. 33 |

### **CAPO QUARTO - SICUREZZA NEGLI EDIFICI**

|                                                                                          |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 66 - Norme generali di sicurezza                                                    | pag. 33 |
| Art. 67 - Scale ed ascensori                                                             | pag. 34 |
| Art. 68 - Elementi in aggetto e sporgenze                                                | pag. 34 |
| Art. 69 - Serramenti e tende a sporgere. Aggetti di mostre                               | pag. 35 |
| Art. 70 - Condutture per gas ed elettriche                                               | pag. 35 |
| Art. 71 - Condotti di fumo - locali per forni - apparecchi<br>di riscaldamento - focolai | pag. 36 |
| Art. 72 - Norme particolari di sicurezza per edifici speciali                            | pag. 36 |

## **TITOLO VII - ESTETICA DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE**

### **CAPO PRIMO - ESTETICA DEGLI EDIFICI**

|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 73 - Decoro degli edifici                                                | pag. 37 |
| Art. 74 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici                          | pag. 37 |
| Art. 75 - Manutenzione dei prospetti - decoro dei<br>frontespizi nudi         | pag. 37 |
| Art. 76 - Pitture figurative sulle facciate                                   | pag. 38 |
| Art. 77 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine                    | pag. 38 |
| Art. 78 - Opere di carattere ornamentale                                      | pag. 39 |
| Art. 79 - Antenne televisive e antenne rice-trasmittenti,<br>radio-amatoriali | pag. 39 |

## CAPO SECONDO - ESTETICA DELL'AMBIENTE

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 80 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari    | pag. 39 |
| Art. 81 - Depositi all'aperto                              | pag. 39 |
| Art. 82 - Ricovero attrezzature e mezzi da pesca           | pag. 40 |
| Art. 83 - Rifornimenti di carburante                       | pag. 40 |
| Art. 84 - Ripetitori e trasmettitori radio-televisivi      | pag. 40 |
| Art. 85 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate | pag. 41 |
| Art. 86 - Uso dei distacchi tra fabbricati e degli arretri | pag. 41 |

## **TITOLO VIII - SICUREZZA DEI CANTIERI E TUTELA PUBBLICA INCOLUMITA'**

### CAPO UNICO - SICUREZZA E PUBBLICA INCOLUMITA'

|                                                               |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 87 - Formazione dei cantieri                             | pag. 41 |
| Art. 88 - Prevenzione degli infortuni ed impianti di cantiere | pag. 42 |
| Art. 89 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta           | pag. 42 |
| Art. 90 - Pulizia delle strade                                | pag. 43 |
| Art. 91 - Tutela della pubblica incolumità                    | pag. 43 |

## **TITOLO IX - NORME IGIENICHE**

### CAPO UNICO - IGIENE

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Art. 92 - Acqua potabile                  | pag. 44 |
| Art. 93 - Scarichi liquidi, gassosi, etc. | pag. 44 |
| Art. 94 - Fogne private                   | pag. 45 |
| Art. 95 - Deflusso delle acque pluviali   | pag. 45 |
| Art. 96 - Raccolta dei rifiuti domestici  | pag. 45 |

## **TITOLO X - SUOLO, SERVITU' E SERVIZI PUBBLICI**

### CAPO UNICO - USO DEL SUOLO PUBBLICO

|                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 97 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo<br>Pubblico | pag. 46 |
| Art. 98 - Occupazione temporanea del suolo pubblico                     | pag. 46 |
| Art. 99 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici                | pag. 46 |
| Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte                                      | pag. 47 |
| Art. 101 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi                     | pag. 47 |
| Art. 102 - Arredo urbano e servitù pubbliche                            | pag. 47 |

## **TITOLO XI - SANZIONI E NORME FINALI E TRANSITORIE**

### CAPO PRIMO - SANZIONI

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Art. 103 - Sanzioni | pag. 48 |
|---------------------|---------|



CAPO SECONDO - NORME FINALI E TRANSITORIE

|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 104 - Adeguamento degli edifici non regolamentari           | pag. 48 |
| Art. 105 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate | pag. 49 |
| Art. 106 - Fasce ed aree di rispetto                             | pag. 49 |
| Art. 107 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio            | pag. 49 |
| Art. 108 - Norma transitoria per l'Ufficiale Sanitario           | pag. 49 |
| Art. 109 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio        | pag. 50 |