

COMUNE DI

COPIA

# MONTEFALCIONE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

*Ho Verde Giovanni*

IL SINDACO

*Ho Sapienza Antonio*

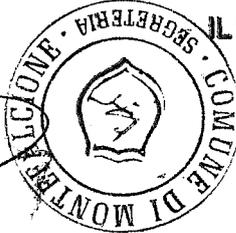
IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO

(Dott. Antonio Fraire)

*Ho Fraire Antonio*

*Copia conforme all'originale approvato con delibera comunale n. 8 del 12-2-1993  
e conservata presso questo Comune. -*

**SINDACO**



IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO

(Dott. Antonio Fraire)

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Visco:

**SINDACO**



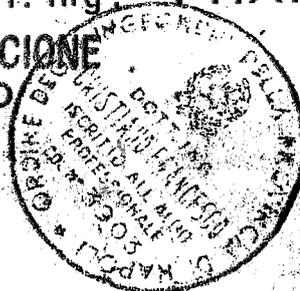
1985

prof. ing. **FRANCESCO CRISTIANO**

COMUNE DI MONTEFALCIONE  
UFFICIO TECNICO

IL TECNICO

*Giam. Ugo Jantosca*



*ing. Francesco Cristiano*

## TITOLO 1° - GENERALITA'

- Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio
- Art. 3 - Facoltà di deroga

## TITOLO 2° - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- Art. 4 - Definizione di indici e parametri

## TITOLO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

Capo I - *Composizione e attribuzioni*

- Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 6 - Compiti della Commissione Edilizia

Capo II - *Funzionamento della Commissione Edilizia*

- Art. 7 - Adunanza della Commissione Edilizia
- Art. 8 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda
- Art. 9 - Concessione Edilizia
- Art. 10 - Effetti della Concessione
- Art. 11 - Validità e decadenza della Concessione
- Art. 12 - Varianti al progetto

TITOLO 4° - CONCESSIONI PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI  
TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIOCapo I' - *Concessioni edilizie*

- Art. 13 - Opere soggette a concessione
- Art. 14 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 15 - Opere non soggette a concessione ed autorizzazione
- Art. 16 - Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 17 - Domande di concessione e autorizzazione
- Art. 18 - Documentazione a corredo delle domande
- Art. 19 - Allegati tecnici a corredo delle domande
- Art. 20 - Autorizzazioni e concessioni speciali
- Art. 21 - Presentazione delle domande e istruttoria preliminare
- Art. 22 - Iter delle domande
- Art. 23 - Silenzio Assenso

Capo II - *Attività urbanistica privata*

- Art. 24 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
- Art. 25 - Allegati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione
- Art. 26 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 27 - Piani di recupero d'iniziativa dei privati
- Art. 28 - Allegati tecnici ai Piani di Recupero
- Art. 29 - Autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata
- Art. 30 - Proposta di convenzione
- Art. 31 - Concessioni nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero
- Art. 32 - Oneri sostitutivi della cessione delle aree
- Art. 33 - Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento
- Art. 34 - Penalità per inadempienza della convenzione

## TITOLO 5° - ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I - *Inizio dei lavori*

Art. 35 - Responsabilità dell'esecuzione dei lavori

Art. 36 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

Art. 37 - Inizio dei lavori - Capisaldi

Art. 38 - Direttore dei lavori e costruttore

### Capo II - *Conduzione dei lavori*

Art. 39 - Installazione del cantiere

Art. 40 - Tutela della pubblica incolumità

Art. 41 - Responsabilità della tenuta del cantiere

Art. 42 - Occupazione temporanea del suolo pubblico

Art. 43 - Scavi

Art. 44 - Demolizioni

Art. 45 - Rinvenimenti e scoperte

### Cap. III - *Controllo delle opere*

Art. 46 - Controllo sull'esecuzione dei lavori

Art. 47 - Vigilanza dei lavori

Art. 48 - Contravvenzioni

Art. 49 - Provvedimenti e sanzioni

Art. 50 - Apposizione dei numeri civici

Art. 51 - Termine dei lavori - Permesso di abitabilità

## TITOLO 6° - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

### Capo I - *Stabilità degli edifici*

Art. 52 - Norme generali di sicurezza

Art. 53 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

Art. 54 - Murature

Art. 55 - Solai, coperture e balconi

Art. 56 - Scale

### Capo II - *Requisiti degli edifici*

Art. 57 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi

Art. 58 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Art. 59 - Servizi igienici

Art. 60 - Sottterranei, seminterrati e sottotetti

Art. 61 - Accesso dei minorati fisici alle costruzioni

Art. 62 - Locali in alloggi collettivi

Art. 63 - Locali ad uso commerciale

Art. 64 - Depositi, magazzini e laboratori artigiani

Art. 65 - Parcheggi privati

### Cap. III - *Estetica degli edifici*

Art. 66 - Decoro degli edifici

Art. 67 - Intonacatura e tinteggiatura

Art. 68 - Manutenzione dei prospetti

Art. 69 - Insegne, mostre e vetrine

Art. 70 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

- Art. 71 - Chiostri e cartelloni pubblicitari
- Art. 72 - Servitù pubbliche
- Art. 73 - Elementi in aggetto
- Art. 74 - Balconi e pensiline
- Art. 75 - Porticati e marciapiedi
- Art. 76 - Passi carrabili e occupazioni permanenti del suolo pubblico
- Art. 77 - Rimozioni di opere che occupano spazi pubblici

## TITOLO 7° - EDIFICI SPECIALI

### Capo I - *Edifici rurali*

- Art. 78 - Norme generali
- Art. 79 - Locali di abitazione nelle case rurali
- Art. 80 - Servizi igienici nelle case rurali
- Art. 81 - Edifici per il ricovero degli animali
- Art. 82 - Letamai e serre di coltura

### Capo II - *Altri edifici speciali*

- Art. 83 - Norme generali
- Art. 84 - Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 85 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi
- Art. 86 - Altri scarichi industriali
- Art. 87 - Scarichi di vapori e di gas
- Art. 88 - Attività produttive moleste
- Art. 89 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili

## TITOLO 8° - NORME IGIENICHE E TECNICHE

### Capo I - *Requisiti igienici*

- Art. 90 - Impianti igienici interni
- Art. 91 - Acqua potabile
- Art. 92 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
- Art. 93 - Raccolta dei rifiuti domestici
- Art. 94 - Salubrità del terreno
- Art. 95 - Fogne private
- Art. 96 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri

### Capo II - *Requisiti tecnici*

- Art. 97 - Norme tecnologiche
- Art. 98 - Requisiti termici
- Art. 99 - Aereazione ed illuminazione dei locali
- Art. 100 - Requisiti acustici
- Art. 101 - Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza
- Art. 102 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 103 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 104 - Prescrizioni antincendio

### Capo III - *Impianti tecnologici*

- Art. 105 - Requisiti dei servizi tecnologici
- Art. 106 - Condutture di gas ed elettriche - Bombole G.P.L.
- Art. 107 - Antenne televisive
- Art. 108 - Impianti di riscaldamento
- Art. 109 - Cappe e camini

**TITOLO 9° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 110 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

Art. 111 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Art. 112 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Art. 113 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Art. 114 - Abolizione del precedente regolamento

Art. 115 - Varianti al Regolamento Edilizio

TITOLO 1° - GENERALITA'

0

### Art. 1 *Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio*

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

Il presente Regolamento fa riferimento agli elaborati del Piano Regolatore vigente e alle successive eventuali varianti apportate ad esso.

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

### Art. 2 *Osservanza del Regolamento Edilizio*

Per gli effetti degli articoli 32 e 41 della L. n. 1150/1942, degli artt. 6, 7 e 10 della L. n. 765/1967, degli artt. 15 e 17 della L. n. 10/1977 e dello art. 6 della L. n. 47/85, il titolare della concessione ad edificare, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ~~ed emanate~~ dallo Stato, ~~dalla Regione e dal Comune e~~ le norme di attuazione del Piano ~~Regolatore~~ vigente.

Per le sanzioni amministrative ~~e penali~~ si fa riferimento all'art. 41 della ~~legge urbanistica nazionale; agli artt. 13 e 15 della L. n. 765/1967, agli artt. 15 e 17 della L. n. 10/1977 e al capo I della L. n. 47/85, nonché alle altre disposizioni in vigore.~~ <sup>e successi, ispezioni e circoscrizioni,</sup>

### Art. 3 *Facoltà di deroga*

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle L. n. 765/1967 e n. 1357/1955, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 quater della legge urbanistica nazionale o dalle leggi regionali, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal decreto 2/4/1968, n. 1444.

**TITOLO 2° - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

#### Art. 4 *Definizione di indici e parametri*

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nel Piano Regolatore Generale vigente, si definiscono di seguito gli indici e i parametri urbanistici adottati. Nel caso di eventuali discordanze tra quanto definito nella normativa d'attuazione del P.R.G. e quanto definito nel presente regolamento, prevalgono le definizioni contenute nel Piano Regolatore vigente.

##### *S.T. Superficie Territoriale (mq)*

Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nel piano di zonizzazione o assoggettata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona d'intervento, esistente o prevista dal P.R.G.

##### *S.F. Superficie fondiaria (mq)*

Per superficie fondiaria si intende un'area a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima d'intervento, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo d'intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Essa risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

##### *S.U.P. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)*

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade carrabili e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- d) pubblica illuminazione;
- e) spazi per il verde attrezzato pubblico.

**I.P. Indice di piantumazione (n./Ha)**

Esprime il numero minimo delle essenze arboree di alto fusto esistenti e/o da porre a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

**S.M. Superficie minima di intervento (mq)**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme del P.R.G. consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

**V.M. Volume massimo (mc)**

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

**I.U. Incidenza urbanizzazioni (mq/mq)**

Rapporto minimo tra le aree da conferire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale nell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

**H Altezza dell'edificio (m)**

L'altezza massima del fabbricato, misurata dal punto più basso del terreno sistemato davanti ad ogni singola fronte, sino all'estradosso dell'ultimo solaio per edifici a copertura piana, sino alla linea ~~di colmo più alta~~, per edifici a copertura inclinata. *di gronda del tetto*

**N.P. Numero dei piani**

Il numero dei piani utili dell'edificio con calpestio al di sopra della quota più bassa del terreno sistemato intorno all'edificio.

**V Volume (mc)**

Il volume degli edifici privi di piani seminterrati, è dato dal prodotto delle superfici utili lorde dei vari piani fuori terra per le rispettive altezze, compu-

tate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la sua altezza media all'intradosso della copertura.

Per gli edifici con piani seminterrati, al volume così definito va aggiunto il volume del seminterrato da calcolarsi come prodotto della superficie utile lorda del seminterrato per la sua altezza media fuori terra.

Detta altezza media è data dal rapporto tra le superfici dei prospetti fuori terra del seminterrato e la lunghezza dei prospetti stessi.

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni di scale, ascensori, serbatoi fuoriuscenti dalle coperture, nonché i volumi dei sottotetti per la parte avente un'altezza netta inferiore a 130 centimetri.

#### S.C. Superficie coperta (mq)

Area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili lorde dei piani fuori terra o seminterrati.

#### S.U. Superficie utile lorda (mq)

La somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non.

In particolare fanno parte della superficie utile lorda:

- i corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);
- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- autorimesse, cantine, magazzini;
- - sottotetti con altezza netta superiore a 130 cm.;
- scale, androni, pianerottoli e servizi tecnici condominiali e privati.

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- porticati di uso pubblico e privato;
- gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
- i sottotetti con altezza netta inferiore a 130 cm.;
- gronde, cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dal piano della facciata.

*S.U.S.* Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

*I.T.* Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Dal volume vanno escluse le cubature degli edifici pubblici.

*I.F.* Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

*U.T.* Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

La massima superficie utile lorda, S.U., espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale S.T. .

*U.F.* Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

La massima superficie utile lorda, S.U., espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria S.F. .

*R.C.* Rapporto di copertura (mq/mq)

Per rapporto di copertura si intende la superficie coperta, divisa per la superficie fondiaria.

### H.F. Altezza delle fronti

Ai fini delle distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, le prescrizioni dello strumento urbanistico sono riferite all'altezza del prospetto dell'edificio misurata tra la quota del terreno sistemato e il corrispondente punto più alto dell'edificio, misura da effettuarsi nel piano di sezione in cui si verifica la distanza.

### D.E. Distanza fra gli edifici (m)

È la distanza minima tra le proiezioni verticali di tutte le parti dei fabbricati, ivi compresi sporti, balconi e ~~annessioni~~ *con esclusione degli sporti di limitata entità: spioventi, frontali ecc.*  
Può essere fissata in rapporto all'altezza delle fronti degli edifici e/o come minimo assoluto.

Le norme relative alle distanze tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

### D.C. Distacco dai confini (m)

È la distanza minima tra la proiezione del fabbricato, intesa come nel caso delle distanze tra edifici, e i punti di massima sporgenza del confine antistante.

### D.S. Distacco dal nastro stradale (m)

È la distanza minima tra il nastro stradale, esistente o previsto, compreso il marciapiede, e l'area rappresentata dalla superficie coperta, cioè dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dei piani fuoriterra o seminterrati.

### Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Essi sono classificati nei seguenti tipi:

- A *ampio cortile* — Spazio interno con normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 20 e superficie del pavimento superiore ad 1/4 di quella delle pareti che lo circondano;
- P *patio* — Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00;

- C *cortile* — Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a  $1/5$  di quella delle pareti che lo circondano;
- CH *chiostrina* — Spazio interno di superficie minima superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00;

*P.P.* Parcheggi privati (mq)

La superficie dei parcheggi privati realizzati all'aperto è data dall'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra, al netto dei viali e delle rampe di accesso.

Per i parcheggi privati realizzati al coperto, la superficie va computata in ragione di mq. 18,0 per ciascuno stallio o box effettivo.

TITOLO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

*Capo I - Composizione e attribuzioni*

Art. 5 *Composizione della Commissione Edilizia*

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Consigliere Comunale da lui delegato, che la presiede;
- b) dall'Assessore ai Lavori Pubblici o da chi ne esplica le funzioni;
- c) dall'Ufficiale Sanitario o da un medico da lui delegato;
- d) da due tecnici, di cui almeno uno ingegnere o architetto, designati dal Consiglio Comunale;
- e) da due persone, designate dal Consiglio Comunale, particolarmente esperte in problemi edilizi e legali.

Partecipa alle adunanze il Capo Ufficio Tecnico del Comune o altro tecnico comunale da lui delegato, con funzioni di relatore e segretario, ma senza diritto di voto.

I Commissari di cui alle lettere d) ed e) durano in carica tre anni e possono essere riconfermati per una sola volta; saranno considerati decaduti se, senza giustificato motivo, risultano assenti per più di tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvederà alla nomina del nuovo membro.

Il Sindaco può, quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone dotate di particolare esperienza.

### Art. 6 *Compiti della Commissione Edilizia*

La Commissione Edilizia, udita la relazione istruttoria approntata dall'Ufficio Tecnico Comunale, è chiamata per dare parere:

- a) sull'interpretazione, nonché su eventuali proposte di modifiche, del presente Regolamento e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione;
- c) sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
- d) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui piani urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica che privata;
- e) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- f) su qualsiasi intervento che possa comunque modificare il territorio comunale;
- g) sulle opere pubbliche del Comune;
- h) sulla natura, ubicazione e funzionamento dei servizi pubblici.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, sull'ambientazione delle opere, nel rispetto dell'espressione progettuale, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

Essa può indicare le eventuali modifiche che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento, motivandole per iscritto.

Quando la Commissione Edilizia ritiene di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne il motivo per iscritto.

*Capo II - Funzionamento della Commissione Edilizia*

### Art. 7 *Adunanza della Commissione Edilizia*

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qual volta il Presidente lo ritenga necessario al fine di esaurire l'esame delle domande di concessione entro 30 giorni dal ricevimento delle domande stesse.

I progetti da esaminare devono riportare preventiva relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri tra i quali il Presidente ed almeno un tecnico.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere i chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati, della osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione, il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia . . ." completando con la data e la firma del Presidente.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione di concessione o autorizzazione, che è riservata unicamente all'Autorità Comunale.

### Art. 8 *Determinazioni del Sindaco sulla domanda*

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia

dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, indicando il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

L'eventuale diniego della concessione sarà motivato allegando al progetto respinto copia del verbale della Commissione Edilizia.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovrà essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione.

In ogni caso la determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o di quella di ricevimento degli eventuali documenti aggiuntivi richiesti.

L'avvenuta concessione viene notificata al richiedente, corredata di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale l'intervento deve essere eseguito.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio dell'autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### Art. 9 *Concessione Edilizia*

Il rilascio della Concessione Edilizia in zone ove non si sia proceduto ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, è subordinato all'assunzione degli eventuali oneri di urbanizzazione che saranno determinati in base alla legge 10/77 e successive integrazioni regionali e deliberati dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio della Concessione nelle zone oggetto di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, è subordinato agli adempimenti prescritti all'atto della convenzione.

Il rilascio della Concessione è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno da trascrivere con apposita convenzione di eseguire tali opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

La concessione, invece, non può essere subordinata all'esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento degli oneri di cui alla legge 10/77, se previsti;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia all'Ente preposto delle opere in cemento armato, se previste.

### Art. 10 *Effetti della concessione*

Qualsiasi autorizzazione ad intervenire sul territorio comunale costituisce solo una presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti vigenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni dell'area d'intervento.

Essa non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti vigenti, sotto la sua esclusiva responsabilità, anche nel riguardo dei diritti dei terzi.

L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare dalla concessione.

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 31 della L 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo.

La concessione è strettamente personale, essa cioè si intende valida per il solo richiedente che ha promosso la pratica per ottenerla.

In caso di trasferimento di proprietà durante il termine di validità della stessa, il nuovo proprietario ha l'obbligo di chiedere al Sindaco il cambiamento di intestazione.

### Art. 11 *Validità e decadenza della concessione*

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, a partire dalla data di rilascio della concessione, e il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano venuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può essere concesso in relazione alla complessità delle opere.

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

La concessione ad edificare decade:

- 1) quando risultino superati i limiti per l'inizio e l'ultimazione delle opere;
- 2) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta della concessione;
- 3) quando il titolare della concessione contravenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta preventiva

autorizzazione;

- 4) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

Una volta accertata l'infrazione, il Sindaco notifica all'interessato l'ordine di sospendere i lavori nonché la contestazione dell'infrazione che ha dato luogo alla revoca e le sanzioni a carico.

Il titolare della concessione, qualora intenda riprendere i lavori dovrà chiedere al Sindaco un rinnovo dell'atto di concessione.

#### *Art. 12 Varianti al progetto*

Qualora si manifesti l'esigenza di varianti di qualsiasi natura al progetto approvato, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario, inclusi eventuali oneri aggiuntivi.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

**TITOLO 4° – CONCESSIONI PER L'ATTUAZIONE DI  
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL  
TERRITORIO**

Capo I - *Concessioni edilizie*

### Art. 13 *Opere soggette a concessione*

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare o modificare quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) piani di recupero di iniziativa privata;
- c) opere di urbanizzazione, come nuove strade, parcheggi;
- d) nuove costruzioni;
- e) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali, pure se eseguite con elementi mobili o prefabbricati;
- f) interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica come definiti dalla L. 457/78;
- g) modifiche di destinazione d'uso, anche parziali, di edifici e aree libere;
- h) installazione di chioschi, case mobili, roulotte e simili, quando siano collegati stabilmente al terreno e abbiano carattere di insediamento continuativo;
- i) scavi, rinterramenti, muri di sostegno e rilevati in genere;
- l) qualsiasi intervento di realizzazione e trasformazione di locali destinati ad uso pubblico;
- m) qualsiasi intervento concernente edifici o aree di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL. 1089/1939 e 1497/1939, oppure segnalati e vincolati dal Piano Regolatore Generale.
- o) tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo in edifici non rispondenti alle norme urbanistiche vigenti e alle norme del presente Regolamento.

### Art. 14 *Opere soggette ad autorizzazione*

Sono soggetti ad autorizzazione comunale:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dalla L. 457/78;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria che comportano modifiche, dei prospetti degli edifici;
- c) l'installazione di ponteggi, ponti volanti, ecc., su suolo pubblico;
- d) demolizioni totali o parziali di edifici;
- e) costruzione, ripristino, modifica, di recinzioni prospicienti spazi d'uso pubblico, anche se a carattere provvisorio;

- f) costruzione di tettoie e pensiline a carattere provvisorio;
- g) cappelle, edicole, monumenti funerari;
- h) aperture e/o modifiche di accessi sulle aree pubbliche;
- i) costruzione di vetrine, apposizione di mostre, cartelli, tabelloni pubblicitari;
- l) costruzione di ascensori e montacarichi, previa osservanza dei regolamenti specifici;
- m) la formazione o modifica di giardini privati e la sistemazione di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- n) il frazionamento delle aree;
- o) la posa in opera di serbatoi di carburante, di cabine elettriche, telefoniche e simili.

Art. 15 *Opere non soggette a concessione ed autorizzazione*

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione:

- a) le opere da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni devono comunque depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, copia del progetto e la prova dell'accertamento di cui all'art. 29 della legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica e l'illuminazione stradale;
- d) le opere di ordinaria manutenzione non prevista dall'articolo precedente;
- e) gli impianti di servizi accessori come illuminazione, riscaldamento, energia industriale, telefono, ventilazione.

La realizzazione delle opere di cui ai punti d) ed e) è comunque subordinata alla preventiva comunicazione al Sindaco, corredata da una descrizione di opere a farsi, dell'estratto di mappa e, nel caso di opere relative all'esterno dell'edificio, di fotografie che documentino lo stato dei luoghi.

Art. 16 *Lavori eseguibili d'urgenza*

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoria-  
li valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giu-  
diziaria e dal Corpo dei VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o  
danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunica-  
zione al Sindaco o di presentare la domanda di concessione o autorizzazione,  
ove prevista, entro 30 giorni dalla data dell'ordinanza.

Si potranno iniziare, di propria iniziativa, lavori di assoluta urgenza per eli-  
minare situazioni di pericolo, valutate tali da tecnico competente, fermo restan-  
do l'obbligo, della domanda e l'impegno di eliminare o modificare le opere prov-

visionali secondo le determinazioni dell'Autorità Comunale.

**Art. 17**     *Domande di concessione e autorizzazione*

Coloro che intendono eseguire le opere per le quali è obbligatoria la concessione o l'autorizzazione debbono inoltrare al Sindaco la relativa domanda redatta in carta legale.

Tale domanda dovrà chiaramente contenere:

- a) generalità e residenza del richiedente;
- b) indicazione del domicilio eletto nel Comune nel caso che il richiedente risieda in altra località;
- c) indicazione del progettista con esplicita dichiarazione circa l'ordine e il collegio professionale di appartenenza;
- d) riferimenti catastali completi dell'area e/o dell'edificio oggetto della domanda;
- e) precisazione circa i rapporti di vicinanza, le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'edificio, i vincoli di carattere storico-artistico, paesistico, archeologico;
- f) precisazione sulla zona omogenea e dei vincoli eventuali, ai sensi del vigente strumento urbanistico, in cui insiste l'area d'intervento;
- g) ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da erigere;
- h) elenco dei documenti e degli elaborati tecnici allegati alla domanda.

La domanda dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Essa dovrà essere consegnata all'ufficio comunale preposto al servizio.

Il progettista delle opere da eseguire deve essere ingegnere, architetto, geometra o perito industriale, edile o agrario, iscritto al relativo albo professionale, ciò nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza e ciò allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

**Art. 18**     *Documentazione a corredo delle domande*

Le domande di cui è cenno nel primo comma del precedente articolo, debbono essere corredate dai seguenti documenti in triplice copia delle quali una regolarmente bollata, oltre alle copie occorrenti per le approvazioni e nulla osta di Enti diversi dal Comune, quando richiesti:

- a) estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato in data non inferiore a sei mesi;
- b) il titolo di proprietà del lotto su cui si costruisce; in alternativa è consentito presentare il compromesso, nel qual caso deve essere presentato il titolo di proprietà all'atto del ritiro della licenza pena la decadenza della stessa;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per m. 100 oltre l'area stessa, controfirmato dal Tecnico Comunale;
- d) documentazione planimetrica in scala non inferiore 1/2.000 controfirmata dal Tecnico Comunale in cui risulta in maniera evidente l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona da edificare.  
Per le zone carenti di urbanizzazione primaria deve essere documentata la previsione da parte del Comune all'attuazione di esse nel successivo triennio; in mancanza di tale previsione il richiedente della concessione dovrà impegnarsi con apposito atto all'attuazione di esse, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza;
- e) una relazione tecnica descrittiva delle strutture (murarie o in cemento armato), dei solai e delle qualità dei materiali di rivestimento o di paramento esterno. La relazione indicherà anche le modalità di sistemazione di tutte le aree inedificate adiacenti al fabbricato;
- f) una tabella in cui sono riportati i seguenti dati:
  - 1) superficie del lotto edificabile (A);
  - 2) superficie dell'area coperta (S);
  - 3) superficie totale dell'area coperta, per i diversi piani, con specificazione delle destinazioni d'uso sia ai sensi del vigente Piano Regolatore, sia ai sensi della normativa regionale e della L. 10/77;
  - 4) altezza del fabbricato fuori terra;
  - 5) altezze fra gli intradossi dei vari solai;
  - 6) volume fuori terra (V);
  - 7) indice di fabbricabilità fondiaria ( $I = V/A$ );
  - 8) rapporto di copertura (Superficie coperta/Superficie del lotto) (S/A);
  - 9) superficie dei parcheggi privati;
- g) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per aree vincolate;
- h) documentazione fotografica;
- i) disegni piegati nel formato 21 x 31 specificati al paragrafo successivo;
- l) qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che la Amministrazione Comunale riterrà necessario per completare l'esame del progetto.

I documenti di cui ai punti c, d, e, f, h, i, devono essere firmati dal progettista che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Le domande di lottizzazione e di piani di recupero d'iniziativa privata, dovranno essere corredate della documentazione specificata agli appositi articoli.

Per le domande di autorizzazione, salvo diversa prescrizione dell'Autorità Comunale, possono omettersi gli allegati di cui ai punti d) ed f).

#### Art. 19 *Allegati tecnici a corredo delle domande*

I disegni di cui al punto i) dell'articolo precedente, anch'essi presentati in triplice copia, di cui una in bollo, e firmati dal progettista devono essere i seguenti:

- a) Planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante in rapporto non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, le distanze e le quote altimetriche e planimetriche di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle quote delle strade, fognatura, acquedotto ed altri sottoservizi.  
Per interventi in immobili preesistenti, andranno esibite planimetrie di rilievo dello stato di fatto nelle scale opportune, corredate degli sviluppi delle superfici utili e delle cubature.
- b) Planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1/200 dove sia rappresentata nelle sue quote e distanze l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti; la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.); le recinzioni; gli ingressi e quant'altro possa occorrere a individuare compiutamente il progetto.
- c) Disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensioni delle aperture;
  - ingombri degli apparecchi igienici;
  - ubicazione e dimensione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti (C.A.; acciaio, murature, ecc.);
  - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, rete di fognatura binaca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote delle condotte e degli allacciamenti esterni);
  - i materiali della copertura, il senso delle falde dei tetti, i volumi tecnici,

i lucernari, ecc. .

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

- d) Disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1/100 di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a quello di progetto, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

- e) Disegni, normalmente nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, opere in ferro, balaustre;

- f) Particolari costruttivi, in scala 1/20, necessari ad una corretta comprensione dell'opera progettata.

Quando non si tratti di nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, previa documentata richiesta scritta da parte del progettista, la limitazione degli elaborati tecnici a corredo delle domande a quelli sufficienti ad una corretta definizione dell'opera.

#### Art. 20 *Autorizzazioni e concessioni speciali*

Alle domande di concessione e autorizzazione devono essere altresì allegate, le approvazioni o le attestazioni delle denunce agli enti competenti, ai sensi delle vigenti leggi. In particolare:

- tutti i progetti di nuove costruzioni ovvero di radicali trasformazioni di edifici, per qualunque destinazione, devono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei VV.FF.;
- i progetti delle strutture portanti, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone, devono essere depositati presso i competenti Uffici a norma delle vigenti leggi in materia;
- i progetti delle opere da eseguire in aree o edifici sottoposti a vincolo archeologico e monumentale; devono essere comunicati, a cura del richiedente, alla Sovrintendenza competente.

Per gli edifici che devono sorgere ai margini di strade statali e provinciali,

Capo II - *Attività urbanistica privata*

nonché per l'allacciamento di strade private alle predette strade, l'autorizzazione comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ANAS o dell'amministrazione Provinciale.

Per le opere insistenti sui terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, la domanda sarà sottoposta all'autorità competente, ma dovrà essere sempre richiesta da parte dei privati la Concessione o l'autorizzazione al Sindaco.

#### Art. 21 *Presentazione delle domande e istruttoria preliminare*

Le domande di Concessione o Autorizzazione vanno presentate all'ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli necessari, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti risultanti insufficienti o mancanti; la presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data inizierà il termine di legge per il rilascio della concessione.

Delle tre copie dei disegni presentati, una resterà negli archivi del Comune, un'altra copia, quella bollata, regolarmente timbrata e firmata dall'Amministrazione Comunale, sarà ritirata dal richiedente che la terrà, nel luogo dei lavori, a disposizione degli incaricati alla sorveglianza. La terza copia, sarà trattenuta presso il Comune a disposizione del pubblico per la durata dei lavori sino all'ultimazione degli stessi, onde consentire ai terzi di prenderne visione.

L'Ufficio Tecnico Comunale procederà all'istruttoria dei progetti compilando una relazione preliminare, con particolare riguardo alla rispondenza dei progetti alla normativa urbanistica nonché degli allegati grafici alla tabella di cui al punto f) della documentazione allegata.

#### Art. 22 *Iter delle domande*

Le domande di concessione relative a progetti ricadenti in aree non vincolate, corredate della relazione preliminare dell'Ufficio Tecnico Comunale, vanno inoltrate alla Commissione Edilizia, che le esaminerà secondo la numerazione progressiva di presentazione.

Le domande di autorizzazione relative a progetti ricadenti in aree non vincolate, vengono esaminate dall'Ufficio Tecnico Comunale che darà parere scritto sulla loro ammissibilità; corredate di tale parere vengono sottoposte al Sindaco per le determinazioni del caso. Il Sindaco, anche dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, può sottoporre le domande di autorizzazione inerenti progetti di maggiore importanza, al parere della Commissione Edilizia.

In caso di parere negativo le domande vanno sottoposte al Sindaco per le determinazioni del caso.

Art. 23      *Silenzio assenso*

Trascorsi 90 giorni dall'inoltro della domanda di concessione o di autorizzazione, senza che l'Amministrazione Comunale si sia espressa nel merito, gli istanti hanno la facoltà di dare inizio alle opere, previa comunicazione ufficiale all'Amministrazione e versamento degli oneri nella misura dovuta, assumendosi ogni responsabilità circa il rispetto della normativa generale e specifica vigente nonché del presente regolamento.

Art. 24 *Domanda di lottizzazione e documenti a corredo*

Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica vigente prevede che il Piano Regolatore sia attuato mediante lottizzazioni convenzionate, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta legale, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenesse a più proprietari essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda dovrà contenere:

- generalità e residenze dei richiedenti;
- indicazione del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
- indicazione della normativa urbanistica vigente in zona e i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.

Alla domanda andrà allegata la seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale dei terreni e degli edifici inclusi nella lottizzazione;
- b) titoli di proprietà delle aree delle quali è richiesta la lottizzazione;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area stessa, controfirmato dal Tecnico Comunale;
- d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, la funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione;
- e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:
  - superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso.
- f) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi planovolumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio delle singole concessioni, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;
- g) documentazione fotografica;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) disegni piegati in formato 21 x 31 come appresso specificati;

- l) proposta di convenzione come appresso specificata;
- m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

I documenti allegati, debitamente firmati dal proprietario e dal tecnico che li ha redatti, devono essere presentati in cinque copie.

#### Art. 25 *Allegati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione*

I disegni di cui al punto i) dell'articolo precedente, anch'essi in cinque copie e firmati dai progettisti, sono i seguenti:

- a) rilievo planimetrico e altimetrico della zona da lottizzare in scala 1 : 500, con l'indicazione dei capisaldi planoaltimetrici di riferimento;
- b) planimetria di progetto in scala 1 : 500, opportunamente quotata, da cui devono risultare:
  - la rete viaria pubblica e privata;
  - la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati;
  - le aree destinate a verde, a parcheggio o ad altre destinazioni pubbliche;
  - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze e alle dimensioni di ciascuno;
  - l'ubicazione dei parcheggi privati;
  - le alberature.
- c) profili longitudinali e trasversali sulle strade in scala 1 : 200;
- d) schema planimetrico in scala 1 : 500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- e) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con l'indicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico e la loro ubicazione;
- f) planimetria di progetto inserita nello stralcio dello strumento urbanistico vigente, aggiornato con le nuove costruzioni eventualmente sorte al contorno dell'area;
- g) *Analisi geologiche di cui alla L.R. n. 9/1983.*

#### Art. 26 *Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione*

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari, nelle aree ove il Piano Regolatore lo richiada, a presentare entro il termine di 180 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a richiesta degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Si provvederà alla compilazione d'ufficio anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

#### Art. 27. *Piani di recupero d'iniziativa dei privati*

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentati, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero ai sensi della legge 457/78 secondo le procedure e disposizioni della stessa.

Qualora il piano di recupero interessi un unico immobile, la documentazione tecnica a corredo della domanda è la stessa necessaria per le domande di concessione; inoltre, nella domanda, andrà specificato quali sono i proprietari richiedenti, indicando per ciascuno, i rispettivi imponibili catastali.

Domanda con analoga procedura è ammessa per piani di recupero che interessino complessi di edifici inclusi in un unico isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno, purché il piano di recupero proposto non contenga interventi di ristrutturazione urbanistica.

I proprietari che intendano proporre piani di recupero di complessi di edifici contemplanti interventi di ristrutturazione urbanistica, devono presentare al Sindaco apposita domanda in carta legale.

Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- le generalità del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- le norme urbanistiche vigenti in zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

Alle domande andrà allegata la seguente documentazione in cinque copie:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;
- b) titoli di proprietà dei soli richiedenti il Piano di Recupero;

- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al Piano, controfirmato dal Tecnico Comunale;
- d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, dell'attuale livello di fruizione, illustrata con tavole in scala 1 : 500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico e sociale conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo dei vari interventi;
- e) una tabella riepilogativa ove sono riportati, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. Inoltre, per ogni singola unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi, le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;
- f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
- g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi comunque all'articolo 31 della legge 457/78;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione, come appresso specificata;
- l) disegni del progetto di Piano, piegati nel formato 21/31, come appresso specificati;
- m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

*Art. 28 Allegati tecnici ai Piani di Recupero*

I disegni di cui al punto l) dell'articolo precedente, debitamente firmati dal progettista, sono i seguenti:

- a) planimetria d'inquadramento in scala 1 : 2.000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1 : 500, con indicate quote altimetriche, infrastrutture e sottoservizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1 : 500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unità minime d'intervento;
- d) progetto planovolumetrico in scala 1 : 500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
  - la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
  - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
  - i parcheggi privati;

- le destinazioni d'uso ai vari livelli dell'edificato;
- e) profili longitudinali e trasversali in scala 1 : 200;
- f) schemi planimetrici interni in scala 1 : 200 degli edifici principali;
- g) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti.

Art. 29 *Autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata*

Le domande di Lottizzazioni Convenzionate e di Piani di Recupero d'iniziativa privata, vengono esaminate dall'Ufficio Tecnico Comunale che stenderà una relazione sulla ammissibilità delle domande stesse; esse vengono quindi sottoposte all'esame della Commissione Edilizia

per acquisirne il parere.

Il Sindaco, vista la relazione dell'ufficio Tecnico Comunale e sentito il parere della Commissione Edilizia, quando le domande presentano difformità rispetto alle norme previste dal Piano Regolatore, le respinge, dandone comunicazione scritta agli interessati, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo delle domande stesse.

Qualora, invece, la domanda risulti meritevole di autorizzazione, egli sottopone il progetto e lo schema di convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale.

Completati gli iter amministrativi dettati dalle vigenti leggi, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero e alle Lottizzazioni Convenzionate, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari.

Il Sindaco allora rilascia l'autorizzazione corredata da una copia vistata dei documenti e dei progetti.

Art. 30 *Proposta di convenzione*

L'autorizzazione a lottizzare o ad attuare Piani di Recupero è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i proprietari interessati assumono, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrare, ed ai quali dovranno imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica pubblica, illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) e quota parte di quella secondaria, al Comune che ne assume la proprietà e gli oneri connessi;
- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle eventualmente necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;

- c) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali vanno ultimate le opere di urbanizzazione a carico dei privati;
- d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere Comunale, versato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione assunte a carico;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura le opere di urbanizzazione primaria e, se richieste dal Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, nonché quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Art. 31 *Concessioni nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero*

Per la domanda e il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni per intervenire negli ambiti delle lottizzazioni e Piani di Recupero vigenti, si seguono le norme generali contenute in questo Regolamento.

La concessione singola potrà essere rilasciata nel rispetto della convenzione, a condizione che:

- 1) il richiedente sottoscriva e registri l'impegno a sostenere solidamente gli oneri connessi alla convenzione;
- 2) esistano le opere di urbanizzazione primaria necessarie o esista l'impegno del richiedente a realizzarle in proprio, contestualmente alla costruzione di cui alla singola concessione.

Nel caso di Piano di Recupero interessante un unico immobile, il rilascio dell'autorizzazione del Piano da parte del Sindaco esenta il richiedente dall'obbligo di richiesta di singola concessione, purché la realizzazione del Piano di Recupero avvenga nei termini di tempo di cui alle Concessioni Edilizie.

Art. 32 *Oneri sostitutivi della cessione delle aree*

Le norme di attuazione del piano fissano per ogni zona la percentuale minima di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, i proprietari versino una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse.

Resta ovviamente fermo il volume totale edificabile nella lottizzazione, come desunto dall'applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale.

In ogni caso i proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché l'eventuale quota per le opere necessarie ad allacciare la zona

ai pubblici servizi.

La quota degli oneri per allacciare la zona ai pubblici servizi, da porre a carico dei proprietari è determinata in sede di convenzione, ripartendo il costo effettivo tra tutti gli utenti potenziali delle opere di allacciamento.

Art. 33 *Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento*

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati dal Sindaco.

Per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli allacciamenti da realizzarsi a cura dei privati, i relativi progetti esecutivi devono costituire parte integrante della convenzione.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine, il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

Art. 34 *Penalità per inadempimento della convenzione*

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione come a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

Art. 35 *Responsabilità della esecuzione dei lavori*

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore di cantiere sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano state fissate nella concessione edilizia.

E' obbligatorio, per tutta la durata dei lavori, tenere esposta esternamente, in luogo ben visibile, una tabella di dimensioni non inferiori a 1,5 metri quadri, indicante il nome e domicilio del committente titolare della concessione, del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere nonché le generalità del progettista e del calcolatore se trattasi di opera in cemento armato. Dovrà ancora essere indicato il tipo dei lavori e gli estremi completi della concessione edilizia.

Art. 36 *Opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*

Prima di iniziare la costruzione delle opere in oggetto l'impresa costruttrice deve far pervenire all'Ufficio del Genio Civile, regolare denuncia delle opere, corredata del progetto compilato da un ingegnere o altro tecnico abilitato, adempiendo successivamente a tutte le altre prescrizioni di leggi in materia ed alle istruzioni che venissero imposte dalle competenti autorità.

Art. 37 *Inizio dei lavori - Capisaldi*

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro dieci giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi entro i seguenti dieci giorni.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

In tale occasione e nel medesimo verbale, il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Capo I - *Inizio dei lavori*

Art. 38 *Direttore dei lavori e costruttore*

Il titolare della concessione prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere.

Il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore del cantiere a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Capo II - *Conduzione dei lavori*

Art. 39 *Installazione del cantiere*

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

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 i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso senza la necessaria autorizzazione.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2 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.

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 spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni.

Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi.

Gli apparecchi di sollevamento debbono essere provvisti del certificato di collaudo, secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 40 *Tutela della pubblica incolumità*

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare 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 provvedimento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una 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 perico-

lo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo di intervenire subito; le sole opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva Concessione; ogni ulteriore intervento deve essere, per contro, oggetto di regolare Concessione.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, essa deve essere corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Nel caso che, lo stato di pericolo sia 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.

#### Art. 41 *Responsabilità della tenuta del cantiere*

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità.

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

Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

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.

#### Art. 42 *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 farne domanda al Sindaco.

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 benessere degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

Essa deve inoltre indicare:

- il suolo pubblico che s'intende recintare;
- l'altezza della recinzione;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Norme diverse possono valere 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.

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne la autorizzazione del Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

Scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. In mancanza la definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente.

In caso di ritardo o di interruzione dei lavori, per le esigenze dei quali fu costruito un assito o comunque occupato il suolo pubblico, dovrà il proprietario giustificare presso gli uffici municipali tale interruzione o ritardo. In caso diverso, decorsi trenta giorni dalla constatata interruzione, sarà in facoltà del Sindaco far cessare la concessione e adottare i provvedimenti necessari nel pubblico interesse.

La revoca sarà comunicata all'interessato con semplice avviso a mezzo del messo comunale, ed importerà l'incameramento di tutte le tasse già corrisposte, nonché l'obbligo dell'immediata rimessione in pristino della località a cura e spese dell'interessato.

Art. 43 *Scavi*

Gli scavi non saranno permessi, di norma, se non quando debbono praticarsi lontano dalle sedi di strade o spazi pubblici ad una distanza uguale almeno alla loro profondità.

Gli scavi, per fondazioni o per altre esigenze, che dovessero necessariamente eseguirsi sul confine, o in prossimità di spazi pubblici, saranno consentiti solo alla condizione che il costruttore adoperi tutte le cautele e mezzi atti ad impedire pericolosi franamenti. A tale scopo egli terrà informato dei mezzi adottati, con sufficiente anticipo e a mezzo di lettera raccomandata, l'Ufficio Tecnico Comunale conservando, in ogni caso, l'intera responsabilità che gli compete per gli eventuali sinistri e danni che si potessero verificare.

In giro agli scavi dovrà sempre costruirsi verso gli spazi ed aree pubbliche, uno steccato dell'altezza almeno di due metri.

Art. 44 *Demolizioni*

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) 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 macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti dall'alto. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese o, nell'impossibilità, a consegnarli intatti all'Amministrazione Comunale.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle discariche autorizzate.

Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche e da non ostacolare successivi accantonamenti.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura, 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. 45 *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 L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente 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 opportuni.

Nel caso che si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistano opere di interesse storico-artistico e, i relativi lavori possano mettere in pericolo l'integrità di tali opere, il proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Amministrazione Comunale autorizzazione particolare indicando le precauzioni che intende adottare per evitare il loro danneggiamento.

Capo III - *Controllo delle opere*

Art. 46 *Controllo sulla esecuzione dei lavori*

Copia della concessione e le autorizzazioni atte a comprovare la regolarità dei lavori dovranno essere tenute sul luogo dei lavori sino a che sia stata dichiarata l'abitabilità dell'edificio.

Il Comune, ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, esercita un costante controllo tecnico e sanitario sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati ed ha facoltà di ordinare la sospensione di essi qualora riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quelle del presente regolamento e le speciali prescrizioni della concessione edilizia, oppure qualora riscontri che l'esecuzione non è conforme al progetto approvato.

Art. 47 *Vigilanza dei lavori*

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficiale Sanitario, i Vigili del Fuoco, i Vigili Sanitari ed i Cantonieri delle strade comunali sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso della relativa concessione.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno l'obbligo di vigilare sui lavori in corso per assicurare la loro esecuzione in conformità delle norme di carattere generale vigenti in materia e di quelle del presente Regolamento nonché in conformità della concessione edilizia.

Per l'espletamento del loro compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori.

Il titolare della concessione, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto a darne comunicazione al Sindaco per lettera raccomandata:

- all'inizio dei lavori;
- alla copertura dell'edificio;
- alla fine dei lavori.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione è tenuto ad effettuare la comunicazione:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi per effettuare i controlli.

Per ogni visita si redige apposito verbale.

La mancata visita ovvero la mancata contestazione di eventuali illeciti, non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e il di-

rettore di cantiere dalle loro responsabilità civili e penali circa l'inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti nonché della conformità alla concessione.

#### Art. 48 *Contravvenzioni*

Possono elevare contravvenzioni previste dal primo comma dell'articolo seguente:

- a) i funzionari tecnici e i Vigili Urbani;
- b) i Vigili Sanitari;
- c) i Cantonieri delle strade comunali.

Le contravvenzioni possono essere intimare e debbono essere accertate con verbali redatti a termini di legge.

Esse non potranno essere conciliate se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

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

#### Art. 49 *Provvedimenti e sanzioni*

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento (escluse le norme igienico edilizie) si applicano le pene pecuniarie previste dalla vigente legislazione in materia con particolare riferimento alla legge urbanistica del 6-8 1967 n. 765.

Per le infrazioni alle norme igienico edilizie saranno invece applicate le pene stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi Sanitarie approvate con R. D. L. 27 luglio 1934 n. 1265.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle modalità esecutive fissate nella concessione, il Sindaco, indipendentemente dall'applicazione delle ammende di cui al 1° comma del presente articolo, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

L'ordinanza del Sindaco deve essere notificata al proprietario nel domicilio eletto sulla domanda di concessione.

Qualora si tratti invece di lavori iniziati senza concessione o di lavori pro-

seguiti nonostante la notifica dell'ordinanza di sospensione citata nel 3° comma del presente articolo, il contravventore potrà essere denunciato all'Autorità Giudiziaria competente per l'applicazione delle sanzioni penali previste dalle leggi ed inoltre il Sindaco previa diffida (sentito il parere delle Autorità Tutorie) può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

La nota delle spese è resa esecutoria dal Prefetto, sentito l'interessato, ed è riscossa dall'Esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 3-3-1934.

#### Art. 50 *Apposizione dei numeri civici*

A costruzione ultimata, e prima dell'utilizzazione della stessa, gli accessi dalle vie, piazze, ecc., ai fabbricati di qualsiasi genere, devono essere provvisti di apposita numerazione, da indicarsi su targhe di materiale resistente, del tipo già adottato dal Comune per altri fabbricati.

La numerazione va effettuata in conformità delle norme stabilite dall'Istituto Centrale di Statistica in occasione del Censimento e delle successive eventuali determinazioni dell'Istituto medesimo.

La spesa per l'apposizione dei numeri civici sarà a carico dei proprietari dei fabbricati.

#### Art. 51 *Termine dei lavori — Permesso di abitabilità*

A costruzione ultimata, e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'apposizione del numero civico, sia la visita di sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso.

Tale visita viene eseguita da un funzionario dell'Ufficio Tecnico congiuntamente all'Ufficiale Sanitario o a un suo rappresentante.

La domanda deve essere presentata su apposito modello fornito dagli uffici municipali, conforme all'esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.

Il permesso di abitabilità è l'atto amministrativo col quale viene consentito al proprietario dell'immobile di abitare o di fare abitare l'edificio costruito, o, comunque, di destinarlo all'uso per il quale fu costruito.

Il rilascio del permesso di abitabilità è subordinato all'osservanza di tutte le norme edilizie, con special riguardo a quelle contenute nel presente Regolamento e a quelle contenute nel Piano Regolatore e solo dopo che siano trascorsi tre mesi dall'ultimazione degli intonaci e dei pavimenti.

Il rilascio del permesso di abitabilità è subordinato inoltre al pagamento di tutte le somme dovute per tasse ed imposte di qualsiasi genere inerenti alla costruzione, salvo comunque la successiva definizione delle eventuali contestazioni.

TITOLO 6° -- PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

Capo I - *Stabilità degli edifici*

Art. 52 *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 la struttura — 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.

Vanno applicati i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile, ed industriale, nonché le specifiche normative tecniche vigenti.

Art. 53 *Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni.*

E' vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su terreni di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

E' necessario adottare nella realizzazione delle fondazioni degli edifici tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio, verificando opportunamente le caratteristiche del piano fondale, nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia.

Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

Art. 54 *Murature.*

Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte e con buoni materiali, usando malta cementizia.

Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dev'essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m. 0,80.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione delle spinte orizzontali.

Sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove le spinte non siano eliminate con idonei accorgimenti.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un cordolo di collegamento di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

Art. 55 *Solai, coperture e balconi.*

I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a volte e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno quattro quinti dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m. 2,00.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

Art. 56 *Scale.*

Non sono consentite scale portate da archi e volte in muratura.

Sono consentite scale a sbalzo fino a m. 1,50 purché la loro struttura sia solidale con l'ossatura resistente del fabbricato.

Capo II - *Requisiti degli edifici*

Art. 57 *Dimensioni e dotazione minima degli alloggi.*

Negli edifici urbani, gli alloggi debbono avere superfici, volumi e altezze minime conformi alle prescrizioni del D.M. della Sanità del 5.7.75.

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali, da una cucina o da una cabina di cottura annessa al tinello e da un bagno.

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. 1,80.

Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.

Gl'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.

La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

Nei locali con piano di calpestio a quota non superiore a m. 1,00 dal piano del marciapiede o da quello del terreno sistemato, sono vietate le destinazioni d'uso residenziali. Fanno eccezione a tale norma i locali che prospettano su un'area di pertinenza esclusiva dell'alloggio, di profondità non inferiore a m. 8.

*Gli alloggi devono realizzarsi nell'osservanza di ogni norma vigente in materia di sicurezza che si prescrive dal circolo stesso.*

Art. 58 *Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.*

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

L'altezza minima è fissata in m. 2,40, riducibile a m. 2,00 per i disimpogni di superficie inferiore a 4 mq., nonché per i ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

L'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis, se non adibite all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 2,50.

Art. 59 *Servizi igienici.*

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie

che non siano di ordinaria manutenzione.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5.7.1975.

Art. 60 *Sotterranei, seminterrati e sottotetti.*

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

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

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- 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 m. 1,30 sul piano di spiccato;
- 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, fino ad una profondità di cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di  $1/6$  della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale rispetto alla parete finestrata non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempreché sia ritenuto idoneo dall'ufficiale Sanitario a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aereati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno  $1/10$  della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 61 *Accesso dei minorati fisici alle costruzioni.*

Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro alloggi l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali — scale ed ascensori — sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno,

dev'essere assicurato con rampe indipendenti (o abbinata a scale) di pendenza non superiore all'8%; la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m. 9,00; la larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 del presente articolo e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.

Gli edifici di nuova costruzione, di uso ed interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in istato di minorazione fisica, giusta la L n. 118/1971 ed il regolamento di cui al D.P.R. 27.4.1978, n. 384.

#### Art. 62 *Locali di alloggi collettivi.*

Negli edifici, o parte di essi, destinati a 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.

Le scale debbono essere proporzionate — per ampiezza e 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 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. 63 *Locali ad uso commerciale.*

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m. 3,20 se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura a metà saetta;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/1955.

**Art. 64** *Depositi, magazzini e laboratori artigiani.*

I depositi, i magazzini e i laboratori artigiani debbono essere ben aereati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti ricoperte da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

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

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

**Art. 65** *Parcheggi privati.*

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi che comportano trasformazioni d'uso, è prescritto il rispetto della dotazione minima di superfici destinata a parcheggio privato, secondo le disposizioni delle vigenti leggi e della normativa di attuazione del P.R.G. .

Qualora tali parcheggi siano organizzati con singoli box o stalli, ogni posto auto potrà assimilarsi a mq. 15 di equivalente spazio di parcheggio richiesto dalle norme.

I parcheggi privati non situati all'aperto e le autorimesse in genere, devono essere conformi alle norme di sicurezza antincendio.

Le uscite verso spazi pubblici devono essere ubicate e realizzate in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi. Se l'uscita parcheggio è costituita da una rampa, tra la rampa e lo spazio di pubblico transito dev'essere previsto un tratto piano di almeno m. 3,0 di lunghezza.

Capo III - *Estetica degli edifici*

Art. 66 *Decoro degli edifici.*

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private 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, ecc.) 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, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono 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, dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Art. 67 *Intonacatura e tinteggiatura.*

I muri, 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.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato e del paesaggio.

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.

Prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici e degli infissi esterni, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia alcuni campioni delle tinte da applicare. Fra tali campioni la Commissione Edilizia o un suo delegato sceglierà quello ritenuto più idoneo, derivando da ciò al proprietario l'obbligo di usare la tinta scelta.

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

Art. 68 *Manutenzione dei prospetti.*

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'esteticità, 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, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare decorosa sistemazione, 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.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

**Art. 69** *Insegne, mostre e vetrine.*

Chiunque intenda apporre sui muri, anche provvisoriamente, insegne, stemmi, mostre, vetrine e cartelloni deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, presentando il disegno o il testo.

L'apposizione può essere autorizzata purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte direttamente sul muro, salvo quanto previsto dall'articolo precedente.

L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

I serramenti dei 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 del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi, nonché le insegne a bandiera non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere una altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2,50.

Gli oggetti delle mostre e vetrine non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

**Art. 70** *Recinzione e sistemazione delle aree inedificate.*

Le aree urbane inedificate di proprietà privata, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.

Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se non destinate a parcheggio, saranno sistemate con viali e aiuole.

E' consentito che le aree di superficie inferiore a mq. 100 siano interamen-

te pavimentate.

Le recinzioni degli spazi privati al confine con le pubbliche strade, dovranno avere l'altezza della parte in muratura non superiore a m. 1,25.

Gli spazi di privata proprietà a confine con la pubblica strada e a quota superiore di questa, dovranno essere sostenuti con adeguate opere di sostegno, a totale carico dei proprietari.

#### Art. 71 *Chioschi e cartelloni 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 autorizzazione.

Il collocamento dei chioschi su 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 presentazione della relativa domanda, corredata da disegni o fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole 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 d'interesse storico-artistico.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

#### Art. 72 *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 dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) tabelle della toponomastica urbana;
- b) piastrelle e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
- c) semafori e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità o eventi storici;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni;
- h) orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Capo I - *Edifici rurali*

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

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 rimosse o danneggiate per fatti loro imputabili.

Art. 73 *Elementi in aggetto.*

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

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m. 2,50 dal piano stradale;
- gl'infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m. 4,50 se la strada ne è priva.

Art. 74 *Balconi e pensiline.*

I balconi e le pensiline devono rispettare una distanza dall'asse stradale non inferiore a m. 5,0.

Non sono ammessi balconi e pensiline in aggetto su spazi pubblici o privati destinati al traffico veicolare.

I balconi non potranno essere realizzati a quota inferiore a m. 3,0 dal piano del marciapiede.

I balconi ed ogni altro elemento in aggetto potranno sporgere dal fabbricato non più di un decimo della larghezza stradale con un massimo di m. 1,50.

Art. 75 *Porticati e marciapiedi.*

Le modalità da osservare nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici dovranno essere determinate a cura dell'autorità comunale. Dette costruzioni dovranno rispondere anche ai seguenti requisiti:

a) porticati:

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio dovranno essere di larghezza ed altezza non inferiori a quelle dei porticati contermini 0 a m. 2,50 e m. 3,0 | rispettivamente.

La manutenzione dei porticati, se non adibiti all'uso pubblico, è a totale carico dei proprietari.

Rimangono a totale carico del Comune la costruzione e manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di uso pubblico.

## b) marciapiedi:

Nelle vie nelle quali l'autoità comunale riterrà opportuno di adottare, ampliare o completare i marciapiedi, ogni edificio o muro di cinta dovrà esserne munito nella parte confrontante il suolo pubblico.

I marciapiedi dovranno essere muniti di guida esterna di materiale idoneo.

La loro larghezza verrà fissata dall'autorità medesima in base alla larghezza della via e dei marciapiedi già esistenti.

Le spese relative alla costruzione e manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune, il quale, però, può chiamare i proprietari a contribuirvi nelle forme più appropriate.

In caso di edifici arretrati rispetto al filo stradale, ove s'intenda lasciare al pubblico transito lo spazio antistante l'edificio, le spese per la pavimentazione della zona arretrata saranno a carico dei proprietari frontisti. La pavimentazione dovrà essere eseguita con gli stessi materiali dell'antistante marciapiede, salvo diversa autorizzazione dell'autorità comunale.

Art. 76 *Passi carrabili e occupazioni permanenti del suolo pubblico.*

L'occupazione permanente del suolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario o opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati.

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

I passi carrabili possono essere concessi con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Art. 77 *Rimozione di opere che occupano spazi pubblici.*

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, ecc. nonché imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

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

TITOLO 7° - EDIFICI SPECIALI

Art. 78 *Norme generali.*

Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975 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 dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano — per le caratteristiche interne — agli edifici abitativi urbani.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0,60.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

Art. 79 *Locali di abitazione nelle case rurali.*

I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 3,00 per il piano terreno e di m. 2,70 per i piani superiori.

Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere nella Concessione un dislivello maggiore.

Per i locali destinati ad abitazione valgono tutte le norme generali per gli edifici urbani.

L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 m.

I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

Art. 80 *Servizi igienici nelle case rurali.*

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'igiene e profilassi.

Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti debbono scaricare in fosse biologiche e debbono essere provvisti di finestre di almeno mq. 0,80.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento Edilizio.

Art. 81 *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 solo per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m. 3.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 2,5 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati 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 spigoli lisci ed arrotondati.

Per la tenuta del letame 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 dell'articolo che segue.

Art. 82 *Letamai e serre di coltura.*

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 m. 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame 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.

L'installazione di serre di coltura è consentita a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

Capo II - *Altri edifici speciali*

Art. 83 *Norme generali*

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, ecc.), 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 dell'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, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice Civile, R.D. n. 1265/1934; L. n. 615/1966; L. n. 319/1976; eventuali leggi regionali; i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale d'igiene; nonché le circolari in materia del Medico provinciale).

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n. 51/1955 e D.P.R. n. 547/1955).

Art. 84 *Norme antincendio per edifici speciali*

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte apertisi 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 o ad 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 o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile.

stibile e chiudersi con serramenti metallici; debbono inoltre avere un'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 D.M. 31-7-1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno ~~11-11-1957~~ n. 119. *14-11-1964, u. 119*

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii 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.

#### Art. 85 *Scarichi liquidi degl'insediamenti produttivi*

Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dall'Amministrazione Comunale in caso di consumi idrici eccessivi), debbono essere smaltiti nella fognatura comunale, salvo che questa manchi o risulti inadeguata, nel qual caso può essere consentito lo scarico in corpi d'acqua superficiali. In entrambi i casi debbono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale o nel corpo d'acqua superficiale, corrispondono ai limiti di accettabilità fissati dalla L. n. 319/1976 e dalle eventuali Leggi Regionali.

Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede un pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme emanate dagli Enti preposti alla realizzazione e gestione degl'impianti terminali di depurazione, cui dev'essere richiesto il permesso di scarico. Il permesso viene dato per convenzione a norma dell'eventuale legge regionale.

Ai fini di tali conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato al collaudo favorevole degl'impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e profilassi o da appositi laboratori consortili.

Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali debbono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle eventuali leggi regionali, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

#### Art. 86 *Altri scarichi industriali*

Gli stabilimenti industriali ed i laboratori artigianali di nuovo impianto o derivanti da mutate destinazioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di stabilimenti o laboratori esistenti, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

— non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;

- non producano esalazioni nocive, moleste o pericolose;
- non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.

In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica.

Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici, radioattivi od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed essere oggetto di misure particolari (interramento, mascherature, ecc.) affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.

All'atto della domanda di Concessione, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi.

La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla sua entrata in vigore.

Il Sindaco ha la facoltà di promuovere o d'imporre forme consortili di depurazione e trattamento degli scarichi; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norme statutarie consortili.

Il Sindaco, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

#### Art. 87

#### *Scarichi di vapori e di gas*

Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi, deve scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

Nello scarico di vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla L. n. 615/1966 (e successivi R.D. 22-12-1970 n. 1391; D.M. 23-11-1967; Circ. 29-7-1971 n. 73), onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. n. 322/1971.

I forni ed i camini industriali debbono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamen-

te ventilate.

I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n. 857/1949.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 10 dalla pubblica via; avere un'altezza superiore di almeno m. 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40; essere muniti di parafulmine.

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

L'installazione di camini e tiraggi deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale e la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa.

#### Art. 88. *Attività produttive moleste*

All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.

Queste attività debbono localizzarsi nelle zone produttive e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

L'Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in istato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni pulverulente ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere; ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale anche nell'ambito della Concessione può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombusti-

bili ed insonorizzanti;

- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Art. 89 *Serbatoi di carburanti e di olii combustibili*

I serbatoi di carburanti ed olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

**TITOLO 8° - NORME IGIENICHE E TECNICHE**

Capo I - *Requisiti igienici*

Art. 90 *Impianti igienici interni*

Ogni alloggio deve essere munito:

- a) di servizi igienici;
- b) di una cucina dotata di canna fumaria od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un condotto comune.

Le pareti dei locali adibiti a servizi igienici ed i tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono essere protetti con piastrelle o con altro materiale impermeabile.

In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili.

I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

Art. 91 *Acqua potabile*

Ogni alloggio deve essere regolarmente fornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente i piani alti dell'edificio in caso di insufficiente prevalenza. L'acqua attinta da pozzi privati deve essere dichiarata potabile dall'ufficio Provinciale d'Igiene. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della Concessione, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato o alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di l. 100 per ogni 100 mc. di costruzione.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni degli Enti erogatori e con materiali idonei.

Art. 92 *Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile*

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti interrati destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore am. 25 (venticinque) da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acqua (profonda) non inquinata.

La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, per un raggio di almeno m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Qualsiasi impianto di pozzo, cisterna, vasca e comunque qualsiasi approvvigionamento di acqua potabile non proveniente da acquedotto, deve essere autorizzato dall'Ufficio Provinciale d'Igiene.

Art. 93 *Raccolta dei rifiuti domestici*

Ogni fabbricato di nuova costruzione — fino ad un massimo di 8 alloggi — deve essere provvisto di un manufatto in muratura per collocarvi un numero di recipienti per immondizie proporzionato al numero degli alloggi ed ai servizi del fabbricato stesso. Tale manufatto deve essere facilmente accessibile dalla strada ma nascosto alla vista del pubblico.

In ogni fabbricato di nuova costruzione — avente più di 8 alloggi — la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. I contenitori devono essere collocati in manufatti in muratura rivestiti con materiale impermeabilizzante e muniti di presa d'acqua per il lavaggio.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere, per i fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire tali manufatti in muratura per il deposito dei bidoni o dei contenitori.

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzai ed essere periodicamente vuotati, senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nei valloni, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

#### Art. 94 *Salubrità del terreno*

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito d'immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed avere completamente risanato il sottosuolo: l'Ufficiale Sanitario deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

#### Art. 95 *Fogne private*

Salvo particolari disposizioni da emettere in apposito Regolamento di Fognatura, si applicano le seguenti norme.

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 garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gl'innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone inespugnabile posto all'esterno della costruzione.

Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo seguente ed approvate di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

I fognoli vanno costruiti 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 a costruire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

#### Art. 96 *Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri*

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile, è prescritto un preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settarie o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche sanitarie dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente

autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).

Le fosse settiche debbono sempre essere costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati ed almeno m. 25 dai pozzi e da qualunque altro serbatoio di acqua potabile.

Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno  $\frac{1}{3}$  della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto.

Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

una superficie non inferiore a mq. 0,60;

un doppio chiusino a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari gli interventi ritenuti necessari per la tutela della pubblica salute e/o la soppressione dei pozzi stessi.

**Capo II - *Requisiti tecnici***

Art. 97 *Norme tecnologiche.*

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi vigenti.

Art. 98 *Requisiti termici*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo da possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei e/o strutture protettive, adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, ecc.).

Valgono comunque le norme del D.M. 5/7/1975 e del D.P.R. 28/6/1977, 1052 che attua la L. n. 373/1976.

Art. 99 *Aereazione ed illuminazione dei locali.*

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso.

La superficie netta di illuminazione e aereazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno un sesto della superficie di pavimento del locale illuminato se al primo piano f.t. ed un ottavo ai piani superiori. ✕

L'illuminazione diurna di tutti i locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad ufficio, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Art. 100 *Requisiti acustici.*

Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti d'isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso adottando a tali fini, materiali

tecniche idonei a garantire tale afonicità.

Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori e compatibili con esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali.

All'interno dei centri abitati gli impianti ed i macchinari in genere dotati di organi in movimento debbono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura dell'edificio, ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Art. 101 *Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza.*

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

I locali destinati alla permanenza di persone, realizzati al piano terreno o interrato, debbono appoggiare su un solaio o vespaio a camera d'aria staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine aereata, dello spessore minimo di cm. 30 e debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

I muri debbono avere una zoccolatura di almeno m. 0,50 in pietrame naturale oppure realizzata con materiali idrofughi.

Le pareti perimetrali degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte. Pertanto sono escluse le murature di spessore inferiore ai cm. 40 che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria o da materiali speciali capaci di fornire le garanzie richieste.

Il perimetro dei fabbricati, dev'essere protetto dalle acque meteoriche mediante marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.

Le coperture a terrazza debbono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane per una superficie non superiore a 100 mq. per ogni pluviale. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. Le pluviali debbono essere in materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m. verso terra, esse debbono essere incassate nel muro, salvo che siano realizzate in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2,20 sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

E' vietato immettere nelle pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lava-

toi, bagni e simili.

Art. 102 *Requisiti relativi alla purezza dell'aria.*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale sia garantita l'aerazione necessaria al benessere e alla salute delle persone e alla buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di  $1/27 \text{ m}^2/\text{m}^3$  nei locali di soggiorno e non meno di  $1/20 \text{ m}^2/\text{m}^3$  nei locali di servizio.

I locali destinati ad uffici o ad attività commerciali culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, debbono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

Il coefficiente di ricambio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni ed alle scelte progettuali.

Nelle abitazioni i locali destinati a servizi igienici od a cabine di cottura non muniti di serramenti, verso l'esterno, debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I valori minimi del coefficiente di ricambio orario, inteso come rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale e il volume del locale medesimo, sono così fissati:

servizi igienici:

- a) espulsione continua 6
- b) espulsione discontinua 12

cabine di cottura:

- a) espulsione continua 8
- b) espulsione discontinua 14

Art. 103 *Requisiti relativi alla sicurezza.*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli e-

edifici ed i depositi di combustibile debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate le norme degli enti erogatori.

Gli edifici — in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti — debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

I parapetti non debbono potere essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale — interni ed esterni — non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, delle scale, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici deve poter essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi di sicurezza per gli addetti alla loro manutenzione.

#### Art. 104 *Prescrizioni antincendio.*

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e del successivo D.P.R. n. 89/1959 nonché della L. n. 966/1965, del successivo D.I. 27-9-1965 n. 1973 della Circ. del Ministero dell'Interno 14-7-1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, e delle successive norme emanate.

Strutture metalliche portanti — Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando sono metalliche o di materiali incombustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente.

Scale. — Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

una scala ogni 500 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;

una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.).

Il vano-scala dev'essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestrate sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con le strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali

nel piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibili, cabine elettriche di trasformazione, ecc. .

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 m. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali. Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interdi uno stesso alloggio.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

La pendenza delle scale non dovrà mai essere superiore a  $18/26$ ; le scale curva dovranno avere scalini larghi almeno cm. 15 nella parte più stretta.

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

Capo III - *Impianti tecnologici*

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei — con gli elementi costitutivi degli edifici medesimi — ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la manutenzione, la sostituzione e la rimozione e non permettano la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti.

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;

riscaldamento centralizzato o autonomo;

trasporto meccanico verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili f.t.; gli impianti di sollevamento debbono essere proporzionati alle destinazioni d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio;

protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;

protezione dagli incendi;

protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

distribuzione dell'acqua calda;

distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;

espulsione dei fumi degli eventuali impianti autonomi di riscaldamento.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

L'installazione di condotti di gas, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas all'eventuale condotta stradale

deve essere facilmente ispezionabile e la conduttura deve poter essere intercettata nel tratto esterno più vicino al fabbricato.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici fino ai contatori, debbono essere esterni 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 o un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, inguainato in tubo di ferro 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.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14-7-1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'aperto;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercezione del flusso.

#### Art. 107 *Antenne televisive*

I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo-scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo-scala.

I nuovi edifici aventi più di due corpi-scala debbono essere dotati di una unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

#### Art. 108 *Impianti di riscaldamento*

Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L. n. 373/1976 e dal D.P.R. 28-6-1977, n. 1052 che ne attua le disposizioni.

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro riparatura; quando non siano costruiti con tubi di cotto, grés o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;

— essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario; è vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. 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.

La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, rispetto al punto più alto del tetto e la fuoriuscita del fumo deve verificarsi a non meno di 5 metri da qualsiasi finestra dello stesso edificio e di 10 metri da qualsiasi finestra di altri edifici.

Nei tratti di attraversamento dei tetti, solai in legno 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, un'intercapedine di almeno 3 cm.

Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, 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 separato con strutture tagliafuoco dai locali adiacenti.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del D.M. 31-7-1934 e successive modificazioni.

Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n. 615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24-10-1967, n. 1288; al D.M. 23-11-1967 ed alla Circ. Min. 26-5-1968, n. 40.

#### Art. 109

#### *Cappe e camini*

I prodotti della combustione dei camini nelle abitazioni debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canna fumaria.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.

I condotti debbono essere completati da ccmignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

TITOLO 9° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 110 *Adeguamento degli edifici non regolamentari*

Gli interventi in edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente R.E., dovranno essere effettuati nel rispetto del R.E. stesso.

*Entro due anni* dall'entrata in vigore del presente R.E. 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 tre anni* dall'entrata in vigore del presente R.E. debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n. 166/1975;
- i gabinetti esterni agli alloggi e/o comuni a più appartamenti.

In caso di inadempienza l'A.C. interviene secondo le leggi in vigore.

Art. 111 *Regolarizzazione dei depositi all'aperto*

*Entro un anno* dall'entrata in vigore del presente R.E. tutti i depositi temporanei all'aperto, non autorizzati, di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di *depositi permanenti*, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione a norma del presente R.E.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale, sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro sei mesi dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Art. 112 *Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate*

Nel caso di abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo per l'inizio dei lavori.

Art. 113 *Entrata in vigore del Regolamento Edilizio*

La pubblicazione del presente R.E. dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

Il presente R.E. si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle opere la cui concessione o autorizzazione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni d'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 adeguarvisi.

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.

Art. 114 *Abolizione del precedente Regolamento Edilizio*

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

Art. 115 *Varianti al Regolamento Edilizio*

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente R.E.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale da seguirsi per l'approvazione dei nuovi Regolamenti Edilizi.