

COMUNE DI SIDERNO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

REDATTORI

PROF. ARCH. PIER LUIGI CARCI

PROF ING. GIUSEPPE IMBESI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA DI ADOZIONE N 31

DEL. 22-12-1984

DECRETO DI APPROVAZIONE N 1311

DEL. 23-11-1987

REDATTORI

PROF. ARCH. PIER LUIGI CARCI  
PROF. ING. GIUSEPPE IMBESI

*Pier Luigi Carci*  
*Giuseppe Imbesi*

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA DI ADOZIONE N.

*31*

DEL.

*22-12-1984*

DECRETO DI APPROVAZIONE 'N

*1311*

DEL.

*23-11-1987*

201  
FL 79

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

##### Norme Preliminari

###### Art. 1

###### Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento ed in quelle dettate dagli strumenti urbanistici di vario livello di cui il Comune è dotato o si doterà.

###### Art. 2

###### Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

#### CAPO II

##### Commissione edilizia

###### Art. 3

###### Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia da parere al sindaco:

- a) -su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di edificare di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17 ;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

#### Art. 4

##### Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta :

- a) dal sindaco o di un assessore suo delegato, che la presiede ;
- b) dal tecnico comunale o suo delegato;
- c) dall'ufficiale sanitario o suo delegato;
- d) dal comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante ;
- e) da un rappresentante della Pro Loco;
- f) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- g) da un ingegnere e un architetto, designati dal Consiglio comunale fra terne proposte dai relativi ordini professionali ;
- h) da un geometra, residente nel Comune, designato dal Consiglio comunale fra una terna proposta dal relativo Collegio;
- i) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale.

I commissari di cui alle lettere f), g), h) durano in carica

due anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

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

#### Art . 5

##### Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il tecnico comunale sarà relatore dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato dell'ente all'uopo designato dal sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

### CAPO III

#### Concessione di edificare

##### Art . 6

###### Opere soggette a concessione di edificare

In conformità alle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale dovrà essere presentata al Sindaco la relativa domanda di concessione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al punto precedente, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art. 17.

La concessione non è richiesta esclusivamente per le seguenti opere di manutenzione ordinaria, arredo, sussidi tecnici per il commercio:

- a) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici;
- b) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- c) collocamento o modifica di tende e tetterie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

- d) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- e) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- f) spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti.

Per le opere di cui ai punti a, b, e, d, si deve richiedere il nulla osta del Sindaco, con procedura analoga a quella relativa al rilascio della concessione.

#### Art. 7

##### Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e, di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

#### Art. 8

##### Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6 redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e gli strumenti urbanistici vigenti;
- g) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;

c) l'impegno di comunicare, prima del rilascio della concessione, il nome del direttore dei lavori, e prima dell'inizio dei lavori quello del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;

d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

#### Art. 9

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio degli strumenti urbanistici vigenti rilasciati dal Comune a richiesta dell'interessato;
- h) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1,000 anch'essa rilasciata dal Comune, su richiesta dell'interessato, estesa per un raggio di almeno m.40 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate ;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ad almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;

e) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;

f) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti ;

g) il sistema di eliminazione delle acque nere e meteoriche e quello di adduzione idrica;

h) documentazione fotografica sufficiente ad illustrare l'area interessata e quelle circostanti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni ; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dalla descrizione dettagliata del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.



Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati .

#### Art. 10

##### Istruttoria preliminare dei progetti

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

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 insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di edificare e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

#### Art. 11

##### Concessione di edificare

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione

all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente visti.

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

Copia della concessione di edificare deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Per i progetti non soggetti a concessione, il rilascio del nulla osta da parte del Sindaco avrà procedura analoga.

#### Art. 12

##### Validità della concessione di edificare

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la voltura al Comune.

#### Art. 13

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di edificare

Il termine per l'inizio dei lavori deve essere conforme a quanto stabilito dalle leggi vigenti...

Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti la concessione si intende decaduta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori deve essere conforme a quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.

#### Art. 14

##### Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di edificare.

#### Art. 15

Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione - deliberato dal Consiglio Comunale - deve essere versato all'atto del rilascio della concessione.

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per lo stesso importo, il richiedente consegni al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.

Art. 16

Contributo commisurato al costo di costruzione

II contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita presso il Comune una fidejussione bancaria pari all'importo del contributo di cui sopra, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione potrà essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Art. 17

Piano convenzionato di lottizzazione

Il piano convenzionato di lottizzazione redatto nei termini stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. viene autorizzato dal sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione e del relativo piano di lottizzazione da parte del Consiglio comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO IV

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 18

*Inizio dei lavori*

II tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni

dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

#### Art. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, mediante comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 20

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione di edificare, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati .

## TITOLO II

## Disciplina della Fabbricazione

## CAPO I

## Criteri per la determinazione degli indici metrici

## Art. 21

## Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 22, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

## Art. 22

## Definizioni degli indici e dei parametri

1. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (extracorsa e locale macchinario ascensore, vano scale), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano più basso esterno all'edificio relativo a ciascun fronte) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Nel caso in cui la sezione del tetto sia trapezoidale e la superficie piana sia maggiore, **del 25% della superficie** totale della copertura, l'altezza dell'edificio viene calcolata alla linea di copertura piana.

Nel caso di terreni inclinati, l'altezza dell'edificio sarà la media delle altezze a monte ed a valle.

L'altezza del fronte più alto non dovrà comunque superare di due metri l'altezza massima consentita.

2. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto.

3. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.

4. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

5. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

6. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del



volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

7. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga Delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

8. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi :

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera avanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, a pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che lo circondano.

c) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

9. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

CAPO II

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 23

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di edificare.

Art. 24

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### Art. 25

##### Aggetti e sporgenze

"Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00, o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.,.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dai confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

#### Art. 26

##### Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc, è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del sindaco .

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uso destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il sindaco ha la

facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, la apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## CAPO III

## Norme igieniche

## Art. 27

## Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

## Art. 28

## Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

## Art. 29

## Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di edificare, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

## Art. 30

## Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno,

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:



## Art. 32

## Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

## Art. 33

## Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 32.

## Art. 34

## Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed il pavimento deve poggiare su di un vespaio areato o solaio isolato dal terreno;

la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

#### Art. 35

##### Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media è di m 2,70 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

#### Art. 36

##### Classificazione dei locali

Viene classificato come locale di abitazione quello adibito a funzione abitativa o di lavoro, ed in cui quindi, la permanenza delle persone interessa più ore della giornata.

Viene invece classificato come locale accessorio quello in cui avvengono determinate operazioni che richiedono una limitata permanenza.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla seguente classificazione :

locali di abitazione:

- soggiorno, pranzo, cucina e camere da letto;
- locali adibiti a studi professionali;

- aule scolastiche;
- aule di lettura e consultazioni;  
sale di aspetto;
- sale di riunione;
- sale attrezzate per attività collettiva;
- sale attrezzate per attività sportive
- laboratori tecnico-scientifici;
- laboratori industriali;
- locali di aspetto, decenza, e servizi igienici di
- istituti ospedalieri;
- officine meccaniche;
- officine automobilistiche, di riparazione, lavaggio,
- controllo collaudo e vendita;
- magazzini, depositi ed archivi;

#### Locali accessori

- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici, ed in tutti gli edifici sopra elencati;
- scale ;
- corridoi e disimpegni (con lunghezza massima di 8 m e superficie di 12 mq);
- magazzini e depositi in genere;
- autorimessa di solo parcheggio;
- sale di macchinari;
- salette macchine automatizzate;
- ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq;
- disimpegni inferiori a 10 mq ;

Tutti gli altri locali qui non elencati, vengono classificati per analogia alla seguente descrizione e comunque a criterio dell'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

## Art. 37

## Caratteristiche dei locali

Tutti i locali classificati come locale di abitazione debbono essere dotati, senza eccezione dei seguenti requisiti:

- a) avere dimensioni planimetrica lineare minima di mi 2,10;
- i) avere superficie minima di mq 9 (per locali adibiti a negozio la superficie minima deve essere di m 25,00)
- j) altezza minima netta (da pavimento a soffitto) di mi 2,70 per i locali di abitazione;
- k) altezza minima netta (da pavimento a soffitto) di mi 3,50 per i locali adibiti a negozio;
- l) cubatura minima di m 24,30 per i locali di abitazione;
- m) cubatura minima di m 77,50 per i locali adibiti a negozio ;
- n) il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8;

Tutti i locali classificati come accessori, invece:

- a) possono ricevere aria e luce da spazi equiparabili a cavedi tranne che, per la loro funzione, non siano soggetti a regolamenti particolari;
- o) avere dimensione minima, strettamente commisurata, all'espletamento della funzione per cui progettati;
- p) avere altezza minima (da pavimento a soffitto) non inferiore a m l 2,30;
- q) avere come rapporto tra superficie pavimentata e superficie finestrata 1/12 (comunque la superficie minima di una finestra non può essere mai inferiore a 0,4 mq);
- r) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati sull'esterno a condizione che:

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- s) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- t) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

#### Art. 38

##### Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Le costruzioni con funzioni di tinello agricolo avranno caratteristiche dimensionali proporzionali alle effettive necessità della conduzione dei fondi.

In essi viene vietata la funzione residenziale a meno di normativa particolare dello strumento urbanistico.

Sono altresì permessi in esso piccoli locali da destinarsi a cucinino a servizio igienico ferme restando le norme per lo smaltimento delle acque, specificate per le abitazioni rurali.

Le nuove costruzioni dovranno conservare inalterate le destinazioni previste negli elaborati di progetto e l'aspetto caratteristico della zona. Si dovranno osservare i seguenti limiti :

- a) H max ml 3,70 \*
- b) H max di gronda ml 3,00
- c) distanza minima da confini interni o da strade interpoderali o consortili mi 5,00
- d) distanza minima dalle altre strade ml 20,00 (sempre che lo strumento urbanistico non preveda distanze maggiori).

La copertura sarà realizzata con laterizi.

Gli intonaci esterni saranno di colori non in contrasto con l'ambiente rurale e dovranno essere precisati negli elaborati che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione di edificare .

#### Art. 39

##### Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

#### Art. 40

##### Stalle, ovili, porcili ecc.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili e i pollai, non dovranno avere diretta comunicazione con locali di abitazione, né prospettare alla via se non

alla distanza di m 10.

Per le stalle sarà tollerata la distanza di m 5.

E' proibito costruire solai nelle stalle che formino un sol corpo con la casa di abitazione, con strutture in legname.

Qualora i locali soprastanti alle stalle dovessero essere adibiti per abitazione, anche diurna, fra il solaio ed il pavimento di tali ambienti, dovrà essere interposto uno strato di malta in cemento o altro materiale impermeabile.

Le stalle avranno un'altezza non minore a m 3 dal pavimento al soffitto e dovranno essere ben ventilate ed illuminate .

Al ricambio dell'area si provvedere anche con finestre a sistema Wasistas.

Le stalle dovranno avere una cubatura di almeno mc 22 per ogni capo di bestiame e della metà per il bestiame minuto.

Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiale impermeabile e munito di necessari scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in appositi depositi di conveniente altezza o costruiti secondo le prescrizioni del presente regolamento verranno convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili, oppure smaltite in superficie a distanza non minore di m 10 dai fabbricati.

Le pareti delle stalle dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 2 dal pavimento.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile. Sarà assolutamente vietato l'impiego di pagliarecci domestici usati per fare lettiera.

Gli abbeveratoi saranno costruiti con materiale di facile lavatura. Ove sia possibile saranno alimentati da acqua correlite o almeno disposta che l'acqua vi scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovranno essere altresì costruiti ad angoli lisci ed arrotondati. Le vasche per la lavatura del bucato debbono essere isolate dagli abbeveratoi, dai quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano o di vuotatura.

#### Art. 41

##### Fabbricati industriali

Qualora si tratti di costruzione per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi dell'art. 40 del regolamento d'igiene e del lavoro vigenti,

I progetti relativi dovranno soddisfare alle condizioni stabilite del presente regolamento.

La vigilanza per l'applicazione delle norme suddette è esercitata dagli organi e secondo le disposizioni di cui agli art. 52, 53 e 54 del citato regolamento dell'igiene del lavoro.

#### Art. 42

##### Depositi e magazzini

I depositi e i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati con muri ad intonaco liscio ed in particolare quelli destinati a deposito o magazzini di derrate alimentari debbono avere i muri imbiancati ed inoltre fino all'altezza di m 1,50 dal pavimento verniciati e costruiti con materiale liscio impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere formati con sottofondo in calce struzzo di cemento e con uno strato superiore dello spessore di cm 2 di cemento e sabbia ben lisciato, oppure in piastrelle di cemento.

#### Art. 43

##### Edifici speciali

Tutti gli edifici speciali non menzionati nel presente regolamento dovranno uniformarsi alle relative vigenti disposizioni di leggi inerenti al particolare uso a cui sono destinate.



## Art. 44

## Industrie e lavori insalubri

Chiunque intenda attivare una fabbrica o manifattura compresa nell'elenco delle lavorazioni insalubri predisposte ed approvate ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie deve darne 15 giorni prima avviso per iscritto al Sindaco, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietare l'attivazione o subordinarla a determinate cautele.

Quando vapori, gas oltre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi o liquidi provenienti da manifatture o da fabbriche possano riuscire di pericolo o di danno per la salute pubblica il Sindaco prescrive le norme per prevenire o impedire il danno o il pericolo e si assicura della loro esecuzione ed efficienza.

Nel caso di inadempienze il Sindaco può provvedere d'ufficio nei modi e nei termini stabiliti nel T.U. della legge comunale e provinciale.

## CAPO IV

## Norme relative alle aree scoperte

## Art. 45

## Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## Art. 46

## Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. . L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## CAPO V

## Norme di buona costruzione

## Art. 47

## Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni e di sicurezza degli impianti tecnologici.

## Art. 48

## Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti,

fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

## CAPO VI

### Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

#### Art. 49

##### Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire la occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art, 25.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o re

staurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

#### Art. 50

##### Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### Art. 51

##### Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## CAPO VII

## Garanzia della pubblica incolumità

## Art. 52

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati :

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per la altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### Art. 53

##### Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### Art. 54

##### Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze .

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito .

Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### Art. 55

##### Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere .

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.



## Art. 56

## Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## TITOLO III

## SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

## Art. 57

## Sanzioni

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

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

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

## Art. 58

## Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

II sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni

e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazione.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tetterie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

#### Art. 59

##### Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni,

## INDICE

### TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I : Norme Preliminari

- Art. 1 : Contenuto e limiti del regolamento edilizio pag. 1  
Art. 2 : Richiamo a disposizioni generali di legge pag. 1

#### CAPO II : Commissione edilizia

- Art. 3 : Attribuzioni della Commissione edilizia pag. 1  
Art. 4 : Composizione della Commissione edilizia pag. 2  
Art. 5 : Funzionamento della Commissione edilizia pag. 3

#### CAPO III: Concessione di edificare

- Art. 6 : Opere soggette a concessione di edificare pag. 4  
Art. 7 : Lavori eseguibili d'urgenza pag. 5  
Art. 8 : Domanda di concessione pag. 5  
Art. 9 : Documentazione a corredo delle domande  
- Progetto e allegati pag. 6  
Art.10 : Istruttoria preliminare dei progetti pag. 8  
Art.11 : Concessione di edificare pag. 8  
Art.12 : Validità della concessione di edificare pag. 9  
Art.13 : Durata,decadenza,rinnovo e revoca della  
concessione di edificare pag. 9  
Art.14 : Responsabilità pag.10  
Art.15 : Contributo commisurato all'incidenza delle  
opere di urbanizzazione pag.10  
Art.16 : Contributo commisurato al costo di costru-  
zione pag.11  
Art.17 : Piano convenzionato di lottizzazione pag.11
- #### CAPO IV : Esecuzione e controllo delle opere
- Art.18 : Iniziò dei lavori pag.11  
Art.19 : Controllo sull'esecuzione dei lavori e  
vigilanza delle costruzioni pag.12

Art.20 : Ultimazione dei lavori - Dichiarazione  
di abitabilità o di agibilità pag.13

TITOLO II : Disciplina della Fabbricazione

CAPO I : Criteri per la determinazione degli  
indici metrici

Art.21 : Indici e parametri pag.14

Art.22 : Definizione degli indici e dei parametri pag.14

CAPO II : Aspetto dei fabbricati ed arredo  
urbano

Art.23 : Campionature pag.17

Art.24 : Aspetto e manutenzione degli edifici pag.17

Art.25 : Aggetti e sporgenze pag.18

Art.26 : Arredo urbano pag.19

CAPO III: Norme igieniche

Art.27 : Spazi interni agli edifici pag.22

Art.28 : Uso dei distacchi tra fabbricati pag.23

Art.29 : Convogliamento acque luride pag.23

Art.30 : Scale pag.23

Art.31 : Forni, focolai, camini, condotti di calore,  
canne fumarie pag.24

Art.32 : Piani interrati pag.25

Art.33 : Piani seminterrati pag.25

Art.34 : Piani terreni pag.25

Art.35 : Piani sottotetto pag.26

Art.36 : Classificazione dei locali pag.26

Art.37 : Caratteristiche dei locali pag.28

Art.38 : Fabbricati in zona rurale pag.29

Art.39 : Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti pag.30

Art.40 : Stalle,ovili,porcili ecc.	pag.30
Art.41 : Fabbricati industriali	pag.32
Art.42 : Depositi e magazzini	pag.32
Art.43 : Edifici speciali	pag.32
Art.44 : Industrie e lavori insalubri	pag.33
CAPO IV : Norme relative alle aree coperte	
Art.45 : Manutenzione delle aree	pag.33
Art.46 : Depositi su aree scoperte	pag.34
CAPO V : Norme di buona costruzione	
Art.47 : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag.34
Art.48 : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag.34
CAPO VI : Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	
Art.49 : Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	pag.35
Art.50 : Rinvenimenti e scoperte	pag.36
Art.51 : Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag.37
CAPO VII: Garanzia della pubblica incolumità	
Art.52 : Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag.38
Art.53 : Ponti e scale di servizio	pag.39
Art.54 : Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag.39
Art.55 : Responsabilità degli esecutori di opere	pag.40
Art.56 : Rimozione delle recinzioni	pag.41
TITOLO III : Sanzioni e Disposizioni Transitorie	
Art.57 : Sanzioni	pag.42
Art.58 : Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag.42
Art.59 : Disposizioni transitorie	pag.43