

La concessione agli interessati delle aree comprese nei piani in proprietà o in diritto di superficie, avverrà con atto del Consiglio comunale secondo le modalità, i prezzi, le condizioni ecc. previste dal regolamento.

*ART. 8. - Opere di urbanizzazione primaria.*

Le opere di urbanizzazione primaria sono progettate dall'Amministrazione comunale e da essa realizzate salvo diversa convenzione da stipulare con gli assegnatari interessati.

Tutte le attrezzature, impianti ed allacciamenti interessanti i singoli lotti saranno a carico degli assegnatari pubblici o privati.

*ART. 9. - Scarichi e fognature.*

Non sono consentiti gli scarichi in fognature e canali senza preventiva depurazione da eseguirsi a cura e a carico degli interessati secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli uffici comunali in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Le acque nere (industriali, domestiche e cloacali) dovranno avere apposite canalizzazioni distinte da quelle che servono alle acque pluviali.

Le acque nere, prima di uscire dal lotto dovranno essere fatte passare in una camera facilmente ispezionabile dalla quale il Comune avrà la facoltà di far rilevare campioni in qualunque momento.

*ART. 10. - Recinzioni.*

Le recinzioni dei lotti non potranno superare l'altezza di ml. 2,50 e saranno realizzate con reti o cancellate continue.

L'altezza di eventuali muri di recinzione non potrà superare i ml. 2.

## **Regolamento**

### **Edilizio**

*(Delibera C. C. n. 851 del 26 luglio 1973)  
(Approvato dalla Giunta Regionale Toscana*

*l'11-9-1974.*

*Pubblicato nel B. U. R. Toscana  
n. 47 del 25-10-1974)*

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I: Norme preliminari.

#### ART. 1. - *Contenuto e limiti del regolamento edilizio.*

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

#### ART. 2. - *Richiamo a disposizioni generali di legge.*

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che « le regole da 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 dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico, ambientale, architettonico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 18;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione di lavori;
- f) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento.

ART. 4. - *Composizione della Commissione edilizia.*

La Commissione edilizia è composta:

MEMBRI DI DIRITTO:

- a) dal Sindaco e da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Capo della ripartizione urbanistica o suo delegato;
- c) dall'Ufficiale sanitario o suo delegato;
- d) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- e) dal Soprintendente ai Monumenti o suo delegato;

MEMBRI ELETTIVI:

- f) da un Ingegnere libero professionista nominato dal Consiglio comunale;
- g) da un Architetto libero professionista, nominato dal Consiglio comunale;
- h) da un Geometra, libero professionista nominato dal Consiglio comunale;
- i) da tre cittadini, di cui un legale, esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, nominati dal Consiglio comunale;
- l) da un Geologo, libero professionista nominato dal Consiglio comunale.

I membri di cui alle lettere f), g), h), i), l) sono nominati in seduta pubblica con votazione segreta mediante voto limitato a 4 nominativi sui 6 da eleggere e risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto il maggior numero di voti.

I commissari di cui alle lettere f), g), h), i), l) durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I sostituti durano in carica fino al compimento del triennio per il quale erano stati nominati i membri elettivi decaduti.

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

ART. 5. - *Funzionamento della Commissione edilizia.*

La Commissione si riunisce di norma almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente.

Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei commissari.

In caso di assenza del Presidente assume la presidenza il più anziano di età.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui essi 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 da un dipendente della Ripartizione Urbanistica per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze in apposito registro, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve nell'incarto il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.

La Commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, i progettisti.

ART. 5 bis. - *(Adottato con delibera C. C. 381 del 18 aprile 1984).*

È istituita una Commissione edilizia per le autorizzazioni composta dal Capo del Dipartimento Assetto del Territorio che la presiede e dai funzionari tecnico ed amministrativo addetti alla edilizia privata. In caso di assenza del Presidente lo sostituisce il membro più anziano.

La detta Commissione esprime al Sindaco i pareri relativi a richieste di autorizzazioni edilizie. Restano escluse dalla competenza della Commissione di cui al presente articolo le autorizzazioni in zona A di P. R. G.

Restano in vigore le norme del presente regolamento purché non siano incompatibili con il presente articolo; la espressione « licenza edilizia » deve intendersi sostituita dall'espressione « concessione » o « autorizzazione » rispettivamente ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 10/1977 e legge 94/1982.

CAPO III. **Licenza di costruzione.**

ART. 6. - *Opere soggette a licenza di costruzione.*

Le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sono soggette a licenza di costruzione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 29 e dall'art. 31 - 2° comma - della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successiva modifica:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni di siepi di alberature ornamentali d'alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione quali strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telefoni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;
- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) collocamento, rimozione, modifica di infissi, vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, cappelle funerarie, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti, distributori automatici e simili;
- g) collocamento o modifica di tende, di tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- h) collocamento di tende aggettanti su spazio pubblico.

#### ART. 7. - *Lavori eseguibili senza licenza.*

Non è richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni, intonaci e rivestimenti;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno, o modifiche interne di cui all'art. 6;
- e) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco

prima dell'inizio di qualsiasi opera, le prove dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31, comma 2°, della vigente legge urbanistica;

f) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale in applicazione del Codice della strada.

#### ART. 8. - *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 licenza di cui al precedente art. 6.

#### ART. 9. - *Domande di licenza edilizia.*

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificabile, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificabile, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le leggi e le norme vigenti;
- b) l'elezione di domicilio da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, qualora non sia stato indicato nella domanda stessa, il nome del direttore dei lavori, del costruttore responsabile del cantiere e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. 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 riconosciuti per legge.

#### ART. 10. - *Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.*

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, salvo quanto più specificatamente richiesto dalle disposizioni di altri strumenti urbanistici:

a) corografia, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, estesa in modo da consentire l'individuazione della zona;

b) planimetria catastale aggiornata e orientata della località, in scala non inferiore ad 1:2.000, estesa per un raggio di almeno m. 80 nei centri abitati e almeno m. 200 nelle altre zone, con la indicazione della precisa ubicazione dell'opera, della larghezza delle strade adiacenti e delle distanze dagli edifici circostanti e dai confini con gli estremi catastali dell'immobile;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione della sistemazione planimetrica ed altimetrica delle aree pertinenti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e rampe di accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le sezioni, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture e dei volumi tecnici, ed almeno una sezione quotata del terreno 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 raccolta a gruppi di tavole per categorie di rappresentazione (piante, sezioni e prospetti);

e) *Tabella dati di progetto.* Ogni progetto deve essere corredato di una tabella con l'indicazione dei dati fondamentali necessari a provare la rispondenza del progetto stesso alle norme di zona.

La tabella dovrà essere corredata, se necessario, di esaurienti grafici atti a documentare il calcolo delle superfici e delle cubature.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; debbono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le dimensioni delle aperture esterne, 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 o elaborati 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, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, avranno le dimensioni di cm. 21 x 31.

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

Per tali progetti è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione fotografica.

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

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

#### ART. 11. - *Istruttoria preliminare dei progetti.*

L'istruttoria preliminare dei progetti viene compiuta dagli uffici comunali competenti. Questi potranno richiedere per una sola volta, eventuali elaborati o documenti mancanti o integrativi, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

#### ART. 12. - *Licenza di costruzione.*

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, approva o respinge 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 licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato; il parere difforme della Commissione sarà menzionato nel provvedimento.

L'elenco delle licenze di costruzione deve essere inviato alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicato per almeno giorni 15 e chiunque potrà prendere visione presso gli uffici comunali della licenza e dei relativi atti di progetto.

Un progetto respinto potrà essere riesaminato solo nel caso della presentazione di nuovi elementi o di varianti che giustificino un nuovo esame.

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

ART. 13. - *Validità della licenza di costruzione.*

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento dei diritti, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, dandosi atto che in tal caso verrà rilasciata una nuova licenza restando invariati i termini di validità previsti per la licenza originaria.

ART. 14. - *Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione.*

La licenza di costruzione ha la validità di 6 mesi dalla data di notifica. Le opere non iniziate entro questo termine e quelle iniziate, ma rimaste sospese per oltre 6 mesi, non potranno essere intraprese o riprese se non previa nuova domanda e nuova autorizzazione.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentiti gli uffici comunali competenti, potrà concedere.

La licenza di costruzione decade, oltre che nel caso previsto dall'art. 9, lett. c):

- 1) 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, nel termine di 8 giorni, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando entrano in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la licenza, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La licenza di costruzione viene revocata:

- 1) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto ..... non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 2) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella licenza.

ART. 15. - *Varianti al progetto.*

Qualora il titolare della licenza intenda variare il progetto già autorizzato, dovrà presentare domanda corredata dei relativi elaborati.

In caso di varianti in corso d'opera restano comunque fermi i limiti temporali di validità della licenza originaria.

ART. 16. - *Deroghe.*

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

ART. 17. - *Responsabilità.*

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, il responsabile del cantiere, 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 licenza di costruzione.

CAPO IV: **Autorizzazioni.**

ART. 18. - *Attività soggette ad autorizzazione.*

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte.

ART. 19. - *Lottizzazioni.*

I proprietari di aree, che, singolarmente o riuniti in consorzio, intendano procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone residenziali o nelle zone per l'industria e l'artigianato sprovviste di piano regolatore particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- documentazione attestante la piena disponibilità dei terreni;
- progetto planivolumetrico redatto secondo le disposizioni contenute al successivo art. 20;

- atto d'impegno ad eseguire a proprie spese le occorrenti strade, fognature, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, alberature e verdi attrezzati ove occorressero, ed inoltre le condotte del gas ove esiste la possibilità di allacciamento alla rete di distribuzione comunale, con la condizione che tutti gli impianti siano funzionali e risultino conformi alle esigenze tecniche ed igieniche in base alle vigenti norme;

- indicazioni delle aree che saranno cedute all'Amministrazione comunale per gli spazi verdi e per la costruzione delle strade previste dal piano regolatore generale, nonché di quelle necessarie per le attrezzature collettive della zona.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco previa delibera del Consiglio comunale, nulla osta dei competenti organi e stipula della relativa convenzione.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, piani di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

#### ART. 20. - Progetto planivolumetrico.

Il progetto allegato alla domanda di autorizzazione alla lottizzazione dovrà essere corredato della documentazione e degli elaborati tecnici che consentono di rilevare:

- ubicazione ed identificazione catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;

- indicazione di una zona compresa entro cento metri dal perimetro dell'area da lottizzare, con i fabbricati esistenti, indicazione delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà, se solo in parte lottizzata;

- planimetria in scala 1 : 5.000 dell'area da lottizzare corredata da un estratto di P. R. G.;

- piano quotato del terreno in scala 1 : 500, con quote altimetriche riferite alle curve di livello risultanti dalle carte dell'I. G. M.;

- planimetria esaurientemente quotata in scala 1 : 500 della lottizzazione progettata, indicante la forma e la dimensione dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusura con cancello, nonché le zone a destinazione speciale;

- tabella indicante la superficie, il volume dei fabbricati, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto fabbricativo e del complesso dei lotti, specificando le aree destinate a servizio collettivo (strade, giardini, ricoveri di automezzi, dimensionati in rapporto alle esigenze dei nuclei e collocati nel corpo degli edifici), nonché il rapporto percentuale fra queste aree e la superficie totale oggetto della richiesta di autorizzazione;

- planimetria in scala 1 : 500 delle aree destinate a verde;

- eventuali profili altimetrici in scala 1 : 500 dei fabbricati previsti;

- schemi planimetrici in scala 1 : 200 dei tipi edilizi della lottizzazione con indicazione della loro destinazione e delle recinzioni;

- schema in scala 1 : 500 della rete di smaltimento liquami dei singoli edifici, raccordata con la rete di fognatura principale;

- relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti suindicati;

- per interventi di maggior rilievo potrà essere richiesto un plastico della lottizzazione almeno in scala 1 : 500.

#### CAPO V: Esecuzione e controllo delle opere.

##### ART. 21. - Inizio dei lavori.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 20 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dagli uffici comunali prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato dalle due parti.

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

##### ART. 22. - 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, e a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, oltre quanto previsto da leggi speciali.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa l'impresa dovrà assicurare la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

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

**ART. 23. - Ultimazione dei lavori.  
Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.**

Il titolare della licenza dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita tecnica e sanitaria per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, quest'ultima per qualsiasi tipo di costruzione non destinata ad abitazione.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche, edilizie e di sicurezza e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella licenza di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

**TITOLO II. - DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPO UNICO: Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.**

**ART. 24. - 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. 25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

**ART. 25. - Definizione degli indici e dei parametri.**

*a) Indice di fabbricabilità territoriale.* - È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito alla seguente lettera *h*), realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

*b) Attrezzature.* - Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti;

*c) Destinazioni d'uso.* - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni;

*d) Indice di fabbricabilità fondiaria.* - È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se da cedere al Comune;

*e) Superficie minima del lotto.* - Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria;

*f) Superficie coperta.* - La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante al piano di campagna, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a sbalzo e balconi, che saranno valutati per intero quando superino una sporgenza di m. 1,20;

*g) Altezze.* - L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli volumi tecnici. Si intende per parete esterna anche ogni superficie esterna con inclinazione superiore a 45° (100%);

*h) Volume.* - È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati aperti se destinati ad uso pubblico. I volumi dei porticati sono invece computati con la riduzione della metà, quando siano destinati ad uso collettivo. È, però, compreso il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Le coperture inclinate (tetti a falda) non dovranno avere la pendenza superiore al 35%, oltre tale limite il volume dell'edificio comprenderà anche il volume dell'intero sottotetto.

L'eccedenza del volume degli interrati, rispetto al 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerata come volume agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità.

*i) Volume tecnico.* - Si intendono volumi tecnici le scale di accesso alle terrazze, le cabine macchine ascensori, le torri evaporatrici, le canne fumarie per gli impianti termici, le canne di ventilazione di presa aria esterna e tutti quei volumi che per motivi tecnici non possono trovar sede nei piani inferiori;

*l) Numero dei piani.* - Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in ritiro, ed il seminterrato, se abitabile o agibile ai sensi del seguente art. 36;

m) *Distacco fra gli edifici.* - È la distanza fra le proiezioni orizzontali dei fabbricati, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a sbalzo e balconi che invece saranno considerati per intero quando superino una sporgenza di m. 1,20.

Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì dalle norme dello strumento urbanistico.

n) *Distacco dai confini.* - È la distanza fra i confini e la proiezione del fabbricato, misurata come previsto alla lettera f) del presente articolo.

Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici. Le N. T. A. del P. R. G. fissano i minimi assoluti.

o) *Lunghezza massima dei prospetti.* - È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

p) *Rientranze.* - È consentito di arretrare parte dei lati (fronti) dei fabbricati, per creare rientranze, sia in altezza che in lunghezza, e balconi in nicchia, con distacchi minimi, fra le pareti prospicienti, inferiori a m. 6.

La profondità di tali rientranze non può superare la metà della larghezza ed in ogni caso dovrà essere contenuta entro m. 2,50, da ridurre a m. 1,50 di balconi in nicchia.

Quando la profondità supera i m. 2,50, si rientra nel concetto di cortile chiuso o aperto stabilito alle lettere q I e q II.

Quando si realizzano aperture di qualsiasi tipo su tali rientranze, la larghezza delle rientranze medesime non può essere inferiore a m. 1,50.

L'altezza minima della rientranza o del balcone in nicchia non può essere inferiore a m. 2,50;

q) *cortili:*

- I) Cortili chiusi. - Si definiscono cortili chiusi gli spazi interni completamente circondati da muri esistenti o potenziali.

- II) Cortili aperti. - Cortili aperti sono quelli che hanno almeno un lato aperto e talché risulti impedita la chiusura del cortile stesso. Si richiamano comunque le disposizioni contenute nel vigente Regolamento d'igiene.

- III) Pozzi di luce o chiostrine. - Si intendono per chiostrine o pozzi di luce quegli spazi interni di superficie non inferiore al ventesimo della somma delle superfici delle pareti che li recingono.

r) *Indice di piantumazione.* - Indica il numero di piante d'alto fusto (n./mq.) prescritto nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

## TITOLO III. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

### CAPO I: Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano.

#### ART. 26. - *Campionature.*

È facoltà della Commissione edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

#### ART. 27. - *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, o 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 di regola vietata la sistemazione di 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.

Particolare attenzione dovrà essere posta per la collocazione delle tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche che dovrà consentire una idonea soluzione architettonica.

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

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

Quando non sia provveduto a quanto previsto nei due commi precedenti, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 28. - *Aggetti e sporgenze.*

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

a) aggetti o 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. 3,00 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. Essi dovranno essere arretrati, di almeno cm. 40, rispetto al filo esterno dell'eventuale marciapiede.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale di una misura almeno pari alla loro sporgenza o quando siano prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 18,00. Essi 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  $\frac{1}{3}$  della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente regoli la superficie o la sporgenza dei balconi, l'eventuale superficie o sporgenza eccedenti si conteggiano come superficie coperta.

ART. 29. - *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, se richiesto, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È comunque tassativamente vietata ogni e qualsiasi opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

Ogni installazione autorizzata dovrà essere fatta 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 ed 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 rese 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 e della segnaletica stradale, nonché ogni altra apparecchiatura per l'illuminazione pubblica.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe stradali e della segnaletica stradale sono, a norma di legge, a cura 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 parete all'uopo 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.

L'autorizzazione alle 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 e non impediscano le visuali, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'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.

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, ed effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## CAPO II: Norme igieniche.

### ART. 30. - Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25 come « cortile chiuso o aperto » possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti con rispetto delle norme vigenti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è subordinato al nulla osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco.

Negli spazi interni come « chiostrine » possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Per tutti gli spazi interni tanto privati che condominiali deve essere comunque garantito l'accesso.

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. 31. - Uso del suolo costituente distacco 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. 32. - Convogliamento acque luride.

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

### ART. 33. - Scale.

Nelle nuove costruzioni la larghezza minima del vano scale non potrà essere inferiore a m 2,40.

Nel caso di rampe isolate o articolate, la larghezza minima delle rampe stesse e dei relativi pianerottoli, non potrà essere inferiore a m 1,20.

Il vano scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aereate con dispositivi meccanici.

### ART. 34. - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 23 del presente regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di cui al titolo, per attività di uso artigianale, industriale e commerciale, oppure di impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo.

Gli impianti di riscaldamento devono, comunque, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Gli impianti di riscaldamento, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e caminetti, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazzo: gli impianti singoli devono essere muniti di canne fumarie indipendenti; per gli edifici condominiali multipiano è consentita l'utilizzazione di canne fumarie collettive. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. I camini degli impianti artigianali, industriali o commerciali, ad evitare l'inquinamento atmosferico, debbono essere muniti di apparecchiature riconosciute idonee dall'ufficiale sanitario, nonché dai Vigili del fuoco, per quanto di competenza.

Art. 35. - *Piani interrati.*

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto 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 quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 36. - *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., con riferimento a quanto disposto dal vigente regolamento d'igiene al riguardo dei locali seminterrati.

Art. 37. - *Piani terreni.*

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 10 dal livello del marciapiede circostante il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con intercapedine o isolamento dello spessore di almeno cm 40, realizzato con materiali riconosciuti idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I piani terreni adibiti a laboratori e negozi devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3; quelli adibiti a locali pubblici e autorimesse secondo norme vigenti (m. 3,50).

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di almeno m. 2,00.

Le dimensioni dei posti macchina (boxes-autorimesse) dovranno essere di:

a) superficie minima per box singolo con accesso diretto dall'esterno m. 2,50 x 4,70 con apertura di larghezza non inferiore a ml. 2,00;

b) per i box chiusi entro ambienti comuni dovrà assicurarsi uno spazio di manovra di larghezza non inferiore a m. 6,00 fra le pareti opposte, le dimensioni interne dovranno essere di m. 2,30 x 4,70, con apertura di larghezza non inferiore a m. 2,00.

c) qualora si tratti di autorimesse comuni senza delimitazione muraria o fissa dei posti macchina, lo spazio totale per ogni automezzo, compreso il disimpegno, dovrà essere commisurato a mq. 20, pur conservando la larghezza minima di ml. 2,20.

Art. 38. - *Piani sottotetto.*

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,10. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume interno del vano per la superficie orizzontale del locale.

I sottotetti di abitazione devono essere sempre provvisti di controffitto con strato di aria interposto di almeno cm. 15 o protetti con altri mezzi riconosciuti tecnicamente idonei con un coefficiente di conducibilità ( $\lambda$ ), non superiore a 0,10 Kcal./mq. h C° a 20° C, per difendere gli ambienti dalle influenze atmosferiche.

Sarà tollerata un'ampiezza di luce delle finestre uguale almeno a 1/12 della superficie del pavimento.

Art. 39. - *Norme comuni a tutti i piani abitabili.*

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina, devono essere provvisti di finestra apribile.

L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per 2 persone.

Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala per una estensione in verticale

non superiore a due piani fuori terra devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

I disimpegni ed i corridoi qualora la loro lunghezza superi i ml. 10, dovranno avere illuminazione ed aereazione diretta mediante finestre.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% (\*) e comunque la superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, non minore di mq. 1,50.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale, occorre assicurare sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali l'adozione di dimensioni unificate di finestre e quindi, dei relativi infissi.

Per i locali degli annessi posti sotto i portici, l'ampiezza complessiva delle finestre di un medesimo ambiente deve essere non inferiore ad 1/5 della superficie del pavimento.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi per i locali di cui al 6° comma del presente articolo diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata inmettendo aria opportunamente captata e con i requisiti igienici confacenti.

È comunque da assicurare in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa fra i 18° C e i 20° C e deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

(\*) Si intende per fattore di luce diurna medio il rapporto fra l'illuminazione media che si ha nell'ambiente e l'illuminazione che, nello stesso momento, assumerebbe una superficie esposta all'aperto alla luce del cielo (esclusa la luce solare diretta).

Nella condizione di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle pareti opache non devono presentare tracce di condensazione permanente.

I materiali utilizzati debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchiature comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo si fa riferimento alla circolare del Ministero LL. PP. n. 1769 del 30 aprile 1966 relativa ai criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici.

I locali, anche nelle case preesistenti, devono rispondere ai requisiti di cui sopra.

Il Sindaco potrà dichiarare l'inabilità o ingiungere, quando ve ne sia la possibilità, le opportune riforme o determinate destinazioni, dei locali che non soddisfino alle condizioni sopra specificate.

#### ART. 40. - *Fabbricati per la conduzione di fondi rustici.*

I fabbricati rurali 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. 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.

#### CAPO III: **Norme relative alle aree scoperte.**

##### ART. 41. - *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.

Dovranno essere comunque osservate le prescrizioni stabilite in sede di rilascio della licenza edilizia.

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. 42. - Depositi su aree scoperte.*

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 18. 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 IV: Norme di buona costruzione.**

*ART. 43. - 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, con particolare riferimento alle norme di sicurezza per gli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici il rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità è sottoposto alle seguenti condizioni:

a) per gli impianti elettrici posti in immobili a destinazione industriale, artigianale o commerciale il rilascio del certificato di abitabilità od agibilità è condizionato alla presentazione di attestato di corrispondenza dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dall' E. N. P. I.;

b) per gli impianti elettrici posti in immobili con destinazione diversa da quella prevista alla lettera a) il rilascio del certificato di abitabilità od agibilità è condizionato alla presentazione di un attestato di rispondenza alle norme tecniche vigenti, e comunque di esecuzione a perfetta regola d'arte prevista dalla legge n. 186 del 1° marzo 1968, rilasciato dall' E. N. P. I. o da un professionista a ciò abilitato o dallo stesso installatore a condizione che questo ultimo sia ufficialmente iscritto per l'attività di cui trattasi alla Camera di Commercio o iscritto in albi speciali previsti dalla legge.

L'Amministrazione in ogni caso si riserva la possibilità di effettuare controlli in loco agli impianti.

*ART. 44. - 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, sentiti gli uffici competenti, 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 V: Uso di suolo, spazio e servizi pubblici.**

*ART. 45. - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.*

L'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione edilizia, potrà consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, impianti e simili quando essi non turbino l'ambiente 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. 28.

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

Il rilascio della suddetta concessione 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 se ritenuto necessario la Commissione edilizia, 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. 46. - Rivenimenti 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. 47. - Uso di scarichi e di acque pubbliche.*

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito l'Ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c.

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

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi 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 VI: Garanzia della pubblica incolumità.**

*ART. 48. - 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 e del responsabile del cantiere.

Ogni cantiere dovrà essere opportunamente recintato.

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 tabella e 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), dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo. 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. 49. - 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 e molestia sia per gli operai che per i terzi e comunque con l'osservanza delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Le 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.

È 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, sentiti gli uffici comunali, 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. 50. - Scarico dei materiali. Demolizioni.  
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.*

È 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 della 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 verifichi 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. 51. - Responsabilità degli esecutori di opere.*

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) ed il responsabile del cantiere, 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 un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

*ART. 52. - 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 e riportato allo stato preesistente.

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 IV: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.**

*ART. 53. - Sanzioni.*

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà 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 le opere e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu 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 della 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. 54. - *Adeguamento al regolamento  
delle costruzioni preesistenti.*

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente 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, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, 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. 55. - *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.

## **Regolamento di Igiene**

*(Delibera C. C. n. 848 del 20 dicembre 1963,  
n. 81 del 2 marzo 1966,  
n. 1317 del 30 dicembre 1975  
e n. 170 del 17 febbraio 1982).*