



**Comune  
di  
REGGIO CALABRIA**

*Assessorato  
alla  
Pianificazione Territoriale*

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

## **INDICE SOMMARIO**

### **TITOLO I**

#### ***DISPOSIZIONI GENERALI***

- Art. 1° - Caratteristiche e finalità del regolamento edilizio
- Art. 2° - Contenuto del regolamento
- Art. 3° - Effetti del regolamento nei rapporti tra privati
- Art. 4° - Il regolamento edilizio come fonte necessaria di coordinamento fra le varie leggi ed i vari regolamenti in subiecta materia
- Art. 5° - Limiti del regolamento
- Art. 6° - Impugnazione del regolamento

### **TITOLO II**

#### **SEZIONE I**

#### ***NORME ORGANIZZATIVE E PROCESSUALI***

- Art. 7° - Delle concessioni e licenze comunali
- Art. 8° - Della concessione edilizia
- Art. 9° - Attività soggette al rilascio della concessione
- Art. 10° - Attività non soggette all'obbligo della concessione
- Art. 11° - Obbligo di uniformarsi nelle costruzioni ai criteri antisismici
- Art. 12° - Attività urgenti

#### **SEZIONE II**

- Art. 13° - Domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione
- Art. 14° - Committenti, progettisti, direttori dei lavori, esecutori: responsabilità e requisiti
- Art. 15° - Documentazione indispensabile per la presentazione delle domande
- Art. 16° - Presentazione dei progetti - tasse edilizie
- Art. 17° - Progetti per i quali è necessario il visto preventivo del comando dei VV.FF.
- Ari. 18° - Esame istruttorio preliminare dei progetti
- Ari. 19° - Progetti di massima
- Art. 20° - Rilascio o diniego della concessione edilizia

Art. 21° - Casi in cui è legittimo il diniego della concessione

Art. 22° - Casi in cui la concessione è gratuita

Art. 23° - Casi in cui la concessione è ridotta

Art. 24° - Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla  
residenza

Art. 25° - Versamento del contributo afferente alla concessione

Art. 26° - Destinazione dei proventi della concessione

Art. 27° - Validità della concessione a costruire

Art. 28° - Decadenza della concessione

Art. 29° - Annullamento della concessione

Art. 30° - Voltura della concessione

Art. 31° - Punti fissi di allineamento e di quota: inizio dei lavori

Art. 32° - Controllo sull'esecuzione dei lavori

Art. 33° - Ultimazione dei lavori

Art. 34° - Visto di abitabilità

### **TITOLO III**

#### ***DELLE CONVENZIONI***

Art. 35° - Dell'edilizia convenzionata

Art. 36° - Regime speciale di edilizia convenzionata

Art. 37° - Della lottizzazione convenzionata

Art. 38° - Modalità di redazione dei progetti

Art. 39° - Procedimento di formazione ed approvazione della lottizzazione

Art. 40° - Della lottizzazione

## **TITOLO IV**

### ***DEI PARERI OBBLIGATORI***

- Art. 41° - Dell'Ufficiale sanitario
- Art. 42° - Della Commissione edilizia comunale
- Art. 43° - Composizione
- Art. 44° - Integrazione della Commissione edilizia
- Art. 45° - Funzionamento

## **TITOLO V**

### **SEZIONE I**

#### ***PROGETTAZIONE DELLE OPERE***

- Art. 46° - Abitazioni
- Art. 47° - Cucine, bagni, latrine, corridoi e ripostigli
- Art. 48° - Piani terreni, seminterrati, sotterranei, cantine, soffitte abitabili
- Art. 49° - Coperture

### **SEZIONE II**

#### ***Scale e muri d'ambito***

- Art. 50° - Scale
- Art. 51° - Muri d'ambito

### **SEZIONE III**

#### ***Cortili***

- Art. 52° - Ampiezza dei cortili
- Art. 53° - Cortili secondari
- Art. 54° - Chiostrine
- Art. 55° - Cortili e chiostrine a confine di proprietà
- Art. 56° - Balconi interni
- Art. 57° - Pavimentazione dei cortili e delle aree interposte tra i fabbricati

#### SEZIONE IV

##### *Norme progettuali per edifici speciali*

- Art. 58° - Locali per alloggi collettivi
- Art. 59° - Locali ad uso commerciale ed industriale
- Art. 60° - Depositi e magazzini

#### SEZIONE V

##### *Norme progettuali per edifici rurali*

- Art. 61° - Costruzioni rurali

#### SEZIONE VI

##### *Norme progettuali per la prevenzione degli incendi*

- Art. 62° - Numero e tipi di scale
- Art. 63° - Focolai, camini, caldaie e condotti di calore
- Art. 64° - Condotti di fumo
- Art. 65° - Autorimesse
- Art. 66° - Impianti di spegnimento

#### SEZIONE VII

##### *Norme progettuali per l'estetica degli edifici*

- Art. 67° - Estetica degli edifici
- Art. 68° - Aggetti e sporgenze dei fabbricati
- Art. 69° - Balconi
- Art. 70° - Caratteristiche dei muri di prospetto e delle recinzioni
- Art. 71° - Numeri civici

#### SEZIONE VIII

##### *Disposizioni relative ad edifici esistenti ed opere esterne ai fabbricati*

- Art. 72° - Trasformazioni e restauri
- Art. 73° - Manutenzione degli edifici esistenti
- Art. 74° - Tinteggiatura dei fabbricati
- Art. 75° - Tabelle per la nomenclatura stradale
- Art. 76° - Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere storico-artistico

Art. 77° - Apposizione di insegne

## **TITOLO VI**

### ***Norme tecnologiche***

Art. 78° - Isolamento termico ed acustico

Art. 79° - Isolamento e protezione dall'umidità-materiali igroscopici

Art. 80° - Approvvigionamento idrico

Art. 81° - Scarichi delle acque

Art. 82° - Fogne private

Art. 83° - Raccolta dei rifiuti domestici

## **TITOLO VII**

### ***Esecuzione delle opere***

Art. 84° - Segnalazione dei cantieri

Art. 85° - Recinzione ed illuminazione della zona lavori

Art. 86° - Ponteggi e scale di servizio

Art. 87° - Ponti di servizio e assi a sbalzo su suolo pubblico

Art. 88° - Ritrovamenti storici ed artistici

Art. 89° - Ponti a sbalzo ed armature eccezionali

Art. 90° - Responsabilità degli esecutori di opere

Art. 91° - Installazioni obbligatorie nei cantieri edilizi

Art. 92° - Scarico di materiali - Demolizioni

Art. 93° - Precauzioni per assicurare la nettezza delle strade

Art. 94° - Scarichi Pubblici

Art. 95° - Rimozione degli steccati

Art. 96° - Divieto di servirsi dell'acqua pubblica

## **TITOLO VIII**

### ***Norme relative al suolo ed allo spazio pubblico***

Art. 97° - Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico

Art. 98° - Occupazione permanente del suolo e dello spazio pubblico

Art. 99° - Manomissione del suolo stradale

Art. 100° - Tende aggettanti nello spazio pubblico

## **TITOLO IX**

### *Sanzioni e disposizioni transitorie e finali*

Art. 101° - Sanzioni

Art. 102° - Ambito di applicabilità del regolamento edilizio

Art. 103° - Abrogazione di tutte le norme comunali in subjecta materia

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1° - [Caratteristiche e finalità del regolamento edilizio](#)
- Art. 2° - [Contenuto del regolamento](#)
- Art. 3° - [Effetti del regolamento nei rapporti tra privati](#)
- Art. 4° - [Il regolamento edilizio come fonte necessaria di coordinamento](#) fra  
le varie leggi ed i vari regolamenti in subjecta materia
- Art. 5° - [Limiti del regolamento](#)
- Art. 6° - [Impugnazione del regolamento](#)



### ***Art. 1° - CARATTERISTICHE E FINALITA' DEL REGOLAMENTO***

Il presente regolamento costituisce lo strumento fondamentale di disciplina dell'attività edilizia del Comune di Reggio Calabria.

Esso è governato dai principi propri dell'atto amministrativo, ha carattere generale ed è portatore di prescrizioni che afferiscono direttamente all'attività costruttiva come anche di disposizioni strumentali all'attività predetta.

In relazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente ed alle sue norme tecniche di attuazione (ossia a quelle disposizioni che si configurano espressione di una disciplina finalizzata all'organizzazione ed al controllo delle attività modificatrici delle strutture fisiche del territorio comunale) il regolamento edilizio viene ad assumere anche il ruolo di strumento integrativo della disciplina urbanistica.

In considerazione di ciò esso può essere qualificato come strumento di disciplina dell'attività edilizia avente il precipuo scopo di assicurare l'igiene, l'estetica ed il decoro del territorio municipale in armonia con le prescrizioni del P.R.G., dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) e degli strumenti urbanistici esecutivi.

### ***Art. 2° - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO***

Il presente regolamento, in armonia con quanto disposto dall'art. 33 L.U. e con il principio giuridico che, in relazione alle specifiche esigenze locali, delega all'Ente Municipale il potere-dovere urbanistico ed edilizio, impone che tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già edificate, da edificare ovvero solamente soggette a restauro, a trasformazione di qualsivoglia tipo e portata nell'ambito territoriale del Comune di Reggio Calabria, chiunque sia il soggetto operante, siano sottoposte alle norme ed alle prescrizioni di questo regolamento e delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che del regolamento stesso sono, sul piano del valore normativo, strumento integrativo.

### ***Art. 3° - EFFETTI DEL REGOLAMENTO NEI RAPPORTI TRA PRIVATI***

Le norme del presente regolamento, sebbene ispirate a finalità pubblicistiche, sono pure rilevanti nei rapporti privati anche se le conseguenze derivanti dalla loro inosservanza variano a seconda che la violazione si riferisca al regime delle distanze ovvero ad altre disposizioni del regolamento stesso.

Nel primo caso trattandosi di norme integrative di quelle contemplate nel Codice Civile (CC) è ammessa l'azione di riduzione in pristino ed il risarcimento del danno.

Nel secondo caso si dà luogo soltanto al risarcimento del danno.

### ***Art. 4° - IL REGOLAMENTO EDILIZIO COME FONTE NECESSARIA DI COORDINAMENTO FRA LE VARIE LEGGI E I VARI REGOLAMENTO IN SUBIECTA MATERIA***

Il presente regolamento costituisce una fonte completa di disciplina urbanistica ed edilizia posto che in esso confluiscono vari interessi e varie materie oggetto di diversa e speciale disciplina legislativa e regolamentare.

### ***Art. 5° - LIMITI DEL REGOLAMENTO***

Il presente regolamento, nella determinazione del suo contenuto, è espressione del potere normativo autonomo del Comune.

Esso, però, non deve e non può essere portatore di disposizioni contrastanti con quelle espresse in leggi formali e ciò per il principio generale secondo il quale un regolamento non può derogare ad alcuna legge formale anche se la stessa non è collegata direttamente al regolamento medesimo.

In osservanza a tale principio, le disposizioni del presente regolamento sono poste in armonica connessione con:

a) il CC nelle disposizioni riguardanti la proprietà edilizia (art. 869 - 872), le distanze

nelle costruzioni (art. 873 e segg.), le luci e le vedute (art. 900 – 907), lo stillicidio (art. 908);

- b) la L.u. 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) la L. 28/1/1977 n°10 "norme per l'edificabilità dei suoli";
- d) le disposizioni di tutte le altre leggi vigenti che disciplinano anche in minima parte la materia.

#### ***Art. 6° - IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO***

Il presente regolamento essendo atto amministrativo di carattere generale non può essere impugnato direttamente dai privati per la ragione che, verso questi ultimi il regolamento non realizza mai, nella sua globalità, una lesione individuale, concreta, diretta ed attuale. Pertanto chiunque ritenga di venire pregiudicato da alcune disposizioni del medesimo può impugnare al Tribunale regionale amministrativo (T.A.R.) o con ricorso straordinario al Capo dello Stato, nei termini perentori di legge, solo attraverso i singoli atti amministrativi di esecuzione.

## **TITOLO II**

### **NORME ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **SEZIONE I**

Art. 7° - [Delle concessioni e licenze comunali](#)

Art. 8° - [Della concessione edilizia](#)

Art. 9° - [Attività soggette al rilascio della concessione](#)

Art. 10° - [Attività non soggette all'obbligo della concessione](#)

Art. 11° - [Obbligo di uniformarsi nelle costruzioni ai criteri antisismici](#)

Art. 12° - [Attività urgenti](#)

### ***Art. 7° - DELLE CONCESSIONI E LICENZE COMUNALI***

Tutte le concessioni e licenze comunali, in subiecta materia, sono atti amministrativi di competenza comunale che rivestono la triplice funzione di:

- a) atti di controllo che si concentrano in un visto di legittimità sulla rispondenza o meno dei progetti presentati alle prescrizioni contenuti in leggi, regolamenti e piani di vario genere;
- b) atti interpretativi, ossia atti che danno una corretta esecuzione alle prescrizioni delle norme di cui al punto a) ove le medesime non siano sufficientemente dettagliate;
- c) atti comportanti una discrezionalità tecnica di valutazione sulla conformità delle richieste, non soltanto alle singole prescrizioni delle varie normative generali, ma anche allo spirito informatore delle stesse.

Pertanto le norme contenute nel presente regolamento sono vincolanti per il rilascio delle:

- a) concessioni edilizie di cui all'art. 1 e segg. L.28/1/1977 n° 10;
- b) licenze di agibilità per un determinato uso (abitazione, attività produttiva) di un immobile già esistente;
- c) concessioni di suolo pubblico; ed inoltre:
- d) licenze di esercizio per determinate attività commerciali o di servizio da svolgere in particolari ambienti;
- e) licenze di ogni altro tipo che sia opportuno istituire ed esigere.

### ***Art. 8° - DELLA CONCESSIONE EDILIZIA***

In ottemperanza alle disposizioni della L. 28/1/1977 n° 10, il presente regolamento impone che tutte le attività inerenti alla trasformazione urbanistico-edilizia che si svolgono nel territorio comunale di Reggio Calabria, restino assoggettate al rilascio, da parte del Sindaco, della concessione da edificare, concessione che si configura come

onerosa per i soggetti attivi del processo di trasformazione anzidetto e i cui dati caratteristici sono:

- 1) è rilasciata dal Sindaco con le procedure tipiche della licenza edilizia;
- 2) è necessaria per tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- 3) deve contenere una limitazione temporale per l'inizio e l'ultimazione delle opere;
- 4) è senza termine ed è irrevocabile dopo l'ultimazione delle opere;
- 5) è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo obbligatorio rapportato al costo di costruzione;
- 6) si trasferisce ai successori ed aventi causa e non incide sulla titolarità di eventuali altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio;
- 7) si configura come atto dovuto, nel senso che l'autorità amministrativa, una volta accertata la legittimità dell'istanza deve procedere al rilascio della stessa in conformità alla legislazione urbanistica vigente.

#### ***Art. 9° - ATTIVITA' SOGGETTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE***

La concessione ad edificare è obbligatoria:

- 1) per le opere edili intendendo con tale espressione:
  - a) costruzioni, demolizioni, riadattamenti, restauri, modificazioni sia interne che esterne o anche soltanto parziali di edifici, costruzioni accessorie, muri di cinta, cancelli e recinzioni;
  - b) lottizzazione di aree fabbricabili;
  - c) costruzione ed apertura al pubblico transito di porticati, strade private anche se chiuse all'estremità da cancelli o da altri passaggi scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche;
  - d) scavi, rinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato, costruzioni sotterranee;

- e) coloriture e decorazioni esterne ai fabbricati, dei muri di cinta, cancelli, recinzioni e strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;
- f) collocazione di insegne, mostre, vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade, cartelloni ed ogni altro soggetto che a scopo di pubblicità o a qualunque altro scopo venga esposto ed affisso all' esterno dei fabbricati dei muri di cinta, delle cancellate o applicato sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata purché visibili da vie e spazi pubblici;
- g) apposizioni di tende sullo spazio pubblico, nelle arcate dei portici e all'esterno delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- h) collocazione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere;
- i) collocazione su suolo pubblico ed in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi anche per la vendita di merci, giornali e per la pubblicità;
- j) costruzione di pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in essi di paracarri;
- k) chioschi e recinzioni provvisorie per caffè all'aperto e simili;
- l) monumenti funerari;
- m) movimenti di terra e muri di sostegno in aree fabbricabili;
- 2) per le attività di diversa natura come quelle che comportano un mutamento d' uso dei suoli e degli edifici anche senza esecuzione di opere edili;
- 3) per tutte le opere urgenti ed indifferibili a salvaguardia della incolumità pubblica e privata;
- 4) per le opere ed i lavori conseguenti a pronuncia dell' autorità giudiziaria;
- 5) per quelle da eseguire da amministrazioni pubbliche o da concessionari privati su terreni demaniali;
- 6) per le colonnine e gli impianti di distribuzione del carburante;

- 7) per la creazione e lo sfruttamento di cave;
- 8) per le opere di bonifica e di difesa idrogeologica;
- 9) per apertura di pozzi, fosse e posa di tubazioni.

Per le opere di manutenzione straordinaria a mente di quanto disposto dall'art. 48 L.5.8.1978 n° 457 [*e successive modificazioni ed integrazioni*], la concessione è sostituita da una preventiva autorizzazione del Sindaco.

Nell'ipotesi in cui l'esecuzione degli interventi predetti non comporta il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, la domanda volta ad ottenere la preventiva autorizzazione è da considerarsi approvata per "silentium" trascorsi i novanta giorni dalla data di presentazione della domanda; in tale ipotesi il richiedente è abilitato a dar corso ai lavori previa comunicazione del fatto al Sindaco.

La disposizione del precedente comma non si applica quando gli interrati riguardano edifici assoggettati ai vincoli portati dalle leggi L.1939 n° 1089 L.29.6.1939 no 1497.

Il Consiglio Comunale provvederà a specificare con apposito atto deliberativo le opere di manutenzione straordinaria, previo parere della commissione edilizia, dell'ufficio Tecnico e dell'Uff. Sanitario.

#### **Art. 10° - ATTIVITA' NON SOGGETTE ALL'OBBLIGO DELLA CONCESSIONE**

Non soggiacciono al regime della concessione:

- a) le modifiche di coltura dei fondi rustici non incidono sicuramente né sull'assetto urbanistico né su quello edilizio;
- b) la demolizione e costrizione di pavimenti interni, purché il materiale di risulta non venga depositato, durante e dopo i lavori, sulla pubblica via;
- c) la tinteggiatura e la decorazione degli ambienti interni ovvero i lavori di manutenzione interna non alteranti la struttura portante dei locali;
- d) gli impianti di servizi accessori quali, l'illuminazione, ventilazione, ascensori,



riscaldamento, telefono, montacarichi ed opere inerenti, fatta in ogni caso salva l'osservanza di disposizioni legislative e regolamentari specifiche.

Le attività di cui ai punti b) e c) sono invece di concessione, allorché effettuate in stabili di importante interesse artistico e storico.

### ***Art. 11° - OBBLIGO DI UNIFORMARSI NELLE COSTRUZIONI AI CRITERI ANTISISMICI***

Oltre che alle norme del presente regolamento tutte le attività soggette al regime di concessione devono uniformarsi alle prescrizioni previste dai “provvedimenti per l’edilizia sismica” nelle zone sismiche di 1<sup>a</sup> categoria.

Si fa obbligo pertanto agli interessati, in ottemperanza al dettato della L. 2/2/1974 n° 64 di richiedere il prescritto nullaosta agli uffici del Genio Civile.

### ***Art. 12° - ATTIVITA' URGENTI***

Per le attività urgenti ed indifferibili per la salvaguardia dell’incolumità pubblica e privata, il proprietario o l'avente titolo deve munirsi di concessione o chiedere l’intervento del Sindaco a mente di quanto disposto dall'art. 153 T.U. legge comunale e provinciale approvato con R.D. 4/2/1915 n° 148.

In caso di inosservanza il proprietario o l'avente titolo subisce i danni, anche gravissimi, per il ritardo in opere urgenti di riparazione.

## **SEZIONE II**

Art. 13° - [Domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione](#)

- Art. 14° - [Committenti, progettisti, direttori dei lavori, esecutori:](#)  
responsabilità e requisiti
- Art. 15° - [Documentazione indispensabile per la presentazione](#) delle  
domande
- Art. 16° - [Presentazione dei progetti - tasse edilizie](#)
- Art. 17° - [Progetti per i quali è necessario il visto preventivo](#) del comando  
dei VV.FF.
- Art. 18° - [Esame istruttorio preliminare dei progetti](#)
- Art. 19° - [Progetti di massima](#)
- Art. 20° - [Rilascio o diniego della concessione edilizia](#)
- Art. 21° - [Casi in cui è legittimo il diniego della concessione](#)
- Art. 22° - [Casi in cui la concessione è gratuita](#)
- Art. 23° - [Casi in cui la concessione è ridotta](#)
- Art. 24° - [Concessione relativa ad opere o impianti](#) non destinati alla  
residenza
- Art. 25° - [Versamento del contributo afferente alla concessione](#)
- Art. 26° - [Destinazione dei proventi della concessione](#)
- Art. 27° - [Validità della concessione a costruire](#)
- Art. 28° - [Decadenza della concessione](#)
- Art. 29° - [Annullamento della concessione](#)
- Art. 30° - [Voltura della concessione](#)
- Art. 31° - [Punti fissi di allineamento e di quota: inizio dei lavori](#)
- Art. 32° - [Controllo sull'esecuzione dei lavori](#)
- Art. 33° - [Ultimazione dei lavori](#)
- Art. 34° - [Visto di abitabilità](#)

## **Art. 13° - DOMANDE TENDENTI AD OTTENERE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

Le domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione edilizia devono essere redatte in bollo, indirizzate al Sindaco e firmate dal proprietario del terreno o da chi sia munito di titolo valido, dal progettista e dal direttore dei lavori

L'istanza di concessione può essere presentata dagli aventi diritto "singolarmente o riuniti in consorzio".

A mente di quanto disposto dall'art. 13 L. 28/1/1977 n° 10 gli aventi titolo sono obbligati a presentare l'istanza di concessione, nei tempi fissati dal P.P.A. in atto, pena l'espropriazione delle aree.

La prova della legittimazione alla richiesta deve essere indicata nella domanda e documentata allegando il titolo.

Hanno titolo per richiedere la concessione:

- 1) il proprietario;
- 2) i titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali, superficie);
- 3) i soggetti che sono stati ammessi nel possesso con un provvedimento della P.A. finalizzato alla trasformazione del territorio (occupazione d'urgenza per l'esecuzione di opere pubbliche);
- 4) i soggetti che hanno la disponibilità dell'area a seguito di un negozio con proprietario che li abilita alla trasformazione richiesta;
- 5) gli imprenditori pubblici e privati che si siano associati al proprietario per lo sviluppo dell'iniziativa edilizia.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a tutti coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciata dai competenti organi dell'amministrazione.

Le istanze di concessione devono contenere inoltre i seguenti requisiti essenziali:

- a) l'assunzione dell'impegno di osservare le norme del presente regolamento, del regolamento di igiene, del regolamento comunale in materia di fognature, nonché tutte le disposizioni di legge vigenti in subjecta materia;
- b) l'elezione del domicilio legale in Reggio Calabria da parte di tutti i firmatari;
- c) l'indicazione del nome, o quantomeno la riserva di formularlo prima dell'inizio dei lavori, del costruttore o dell'assistente debitamente abilitati, ovvero nei casi in cui ciò è consentito, la dichiarazione che si intende eseguire le opere in economia ed il nome dell'assistente debitamente abilitato prescelto. Tutti gli eventuali cambiamenti del direttore dei lavori, del costruttore o dell'assistente devono essere obbligatoriamente denunciati entro gli 8 giorni successivi al cambiamento predetto. In caso di inadempienza all'obbligo di suddetto consegue l'annullamento d'ufficio della concessione;
- d) l'assunzione dell'obbligo di tenere gli edifici realizzati in buono stato di conservazione, di procedere a periodiche revisioni delle facciate esterne al fine di garantire un apprezzabile decoro dell'esterno degli edifici. In caso di contravvenzione all'impegno assunto il Comune ha la facoltà di sostituirsi ai proprietari o aventi titolo e realizzare egli stesso le opere di manutenzione e pulizia dell'esterno a spese dei soggetti inadempienti.

Progettista e direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti abilitati all'esercizio professionale ed iscritti negli albi professionali dello Stato Italiano.

Nell'ambito delle competenze loro assegnate dalla legge, possono essere ammessi anche i geometri, i periti edili ed i periti agrari, purché abilitati.

***Art. 14° - COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI,  
ESECUTORI: RESPONSABILITÀ E REQUISITI***

L'osservanza delle norme contemplate nel presente regolamento non esclude nè attenua la responsabilità di committenti, progettisti, direttori dei lavori, esecutori per le violazioni o le omissioni punibili dalle leggi o regolamenti vigenti o anche da disposizioni speciali che l'Amministrazione comunale intenda emanare in subiecta materia. Tanto i costruttori come gli esecutori delle opere devono essere in possesso dei requisiti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti.

***Art. 15° - DOCUMENTAZIONE INDISPENSABILE PER LA PRESENTAZIONE  
DELLE DOMANDE***

A corredo delle domande volte all'ottenimento della concessione edilizia sono richiesti in triplice copia di cui una in bollo, cuciti e numerati, i seguenti elaborati:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e del P.P.A. in atto e ove la rappresentazione in scala, su cartografia aerofotogrammetrica, dell'intervento previsto;
- b) stralcio catastale, esteso per un raggio non inferiore a m. 100, con l'individuazione del lotto d'intervento e l'inserimento dell'opera in progetto;
- c) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1: 500, estesa per un raggio di almeno m. 100, riportante la precisa ubicazione delle opere, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi oltre agli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto in riferimento ad eventuali servitù attive e passive nonché l'allineamento ed i capisaldi altimetrici;
- d) ove occorra, piano quotato ed opportune sezioni del terreno esistente a sistemazione prevista in progetto in scala non inferiore a 1:500;

- e) planimetria del lotto o del comparto in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, nonché l'indicazione del tracciato degli allacci alle reti comunali;
- f) ove occorra, al fine di una migliore rappresentazione dell'intervento, una veduta assonometria estesa al lotto o al comparto sempre in scala non inferiore a 1:200;
- g) i prospetti di tutti i lati liberi dell'edificio, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici ed almeno due sezioni verticali quotate di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte ed a valle di m. 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima o dopo la prevista sistemazione. Il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- h) copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti.

Per ogni disegno devono essere indicati:

- 1) i lati interni ed esterni delle piante e le quote planimetriche dei singoli ambienti;
- 2) gli spessori dei muri;
- 3) le altezze dei singoli piani;
- 4) le altezze totali dell'edificio;
- 5) le quote planimetriche ed altimetriche degli infissi interni ed esterni.

Nell'eventuale divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche

L'Amministrazione comunale inoltre ha la facoltà di richiedere per un più accurato esame del progetto:

- a) i particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore;
- b) fotografia, disegni e in casi particolari plastici.

Ancora il progetto va accompagnato da una relazione tecnica descrittiva su:

- a) le strutture portanti delle opere;

- b) i materiali da impiegare nelle rifiniture esterne ai fabbricati;
- c) la sistemazione delle aree che rimangono inedificate tutto intorno alle opere di cui al progetto;
- d) lo schema degli impianti idrici, igienico-sanitari e delle fognature domestiche nonché il collegamento ai pubblici impianti;
- e) dichiarazioni di conformità degli elaborati al disposto dell'art. 1 L. 13/89;
- f) dichiarazione autentica a firma del proprietario e del progettista che il lotto d'intervento non è di pertinenza dei fabbricati limitrofi;
- g) progetto dell'impianto elettrico come previsto dalla legge;
- h) dichiarazione a firma del progettista che il progetto conforme a quanto previsto dall'art. 13 L. 47/85.

I disegni e gli allegati, convenientemente piegati devono osservare le dimensioni del formato unificato.

I progetti di sistemazione, ampliamento, restauro dei fabbricati devono indicare con il colore azzurro le demolizioni e gli scavi, con il colore grigio perla le nuove opere e con il colore bleu le opere preesistenti.

I progetti di zone adibite a verde attrezzato, a monumenti, a elementi decorativi o reclamistici devono illustrare l'ambientamento e devono essere redatti, nei limiti del possibile, in analogia con quelli edilizi.

Le norme di cui sopra riguardano anche le domande di concessione volte all'effettuazione di varianti di progetti già approvati.

### ***Art. 16° - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI***

L'Amministrazione comunale deve rilasciare, contestualmente alla presentazione del progetto, una ricevuta intestata al soggetto legittimato alla richiesta di concessione sulla

quale deve risultare:

- 1) il numero della pratica;
- 2) la data di accettazione;
- 3) l'attestazione che il numero dei documenti prodotto a corredo della domanda è corrispondente a quello richiesto dall'art. 15 del presente regolamento;
- 4) ogni altro dato che si rende necessario per l'individuazione e per il comprovamento della presentazione della domanda.

L'accettazione della domanda di concessione è subordinata al pagamento delle prescritte tasse edilizie.

#### ***Art. 17° - PROGETTI PER I QUALI E' NECESSARIO IL VISTO PREVENTIVO DEL COMANDO DEI VV. FF.***

Sono sottoposti all'obbligo del preventivo visto del comando dei VV.FF. i seguenti progetti:

- a) costruzioni per le industrie in genere;
- b) autorimesse pubbliche e depositi di carburante;
- c) depositi e magazzini commerciali;
- d) costruzioni civili, autorimesse private, magazzini (eccettuati quelli destinati a uso esclusivo di residenza e di altezza inferiore a m 24);
- e) alberghi, scuole, ospedali e case di cura, -biblioteche, teatri, cinema, grandi magazzini, uffici destinati alla collettività e frequentati dal pubblico;
- f) edifici e servizi di impianti di riscaldamento sia a combustibile liquido che gassoso.

#### ***Art. 18° - ESAME ISTRUTTORIO PRELIMINARE DEI PROGETTI***

L'esame preliminare dei progetti viene effettuato dagli uffici comunali competenti nel termine ordinario di 30 giorni. I medesimi uffici possono entro tale termine, e per una



sola volta, richiedere eventuali ulteriori elaborati e documenti tra i quali quelli inerenti l'ottemperanza del regolamento di attuazione della L. 30/4/1986 n° 373 sul contenimento energetico e, successiva normativa, ove sia necessario anche il nulla osta della Sezione Urbanistica uffici regionali del Genio Civile ed il nulla osta rilasciato dal Genio Civile ai sensi della L. 2/2/1974 n° 64.

Se istruita preliminarmente l'istanza, questa risulta incompleta della documentazione prevista dal precedente art. 15, trascorsi 30 gg. da una richiesta di integrazione, l'istanza completa di documentazione sarà restituita al richiedente.

La presentazione di tale documentazione integrativa fa assumere nuova data alla domanda ed alla relativa ricevuta di accettazione.

Pertanto è da questa nuova data che decorre il termine per il rilascio della concessione ad edificare.

#### ***Art. 19° - PROGETTI DI MASSIMA***

E' consentito sottoporre all' esame della Commissione edilizia comunale, previo versamento del diritto fisso prescritto, progetti di massima allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

#### ***Art. 20° - RILASCIO O DINIEGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA***

Il Sindaco, udito il parere obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia comunale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, comunica all'interessato le sue determinazioni in ordine al rilascio o al diniego (motivato) della concessione.

In caso di approvazione dei progetti, il Sindaco rilascia la concessione alle quale deve essere allegata:

- a) una copia dei disegni progettuali debitamente vistati;

- b) la dichiarazione del direttore dei lavori e del costruttore attestante che le medesime persone accettano l'incarico ad essi affidato;
- c) la dichiarazione dalla quale risulti in maniera espressa:
- la cubatura complessiva da costruire;
  - la superficie della particella o delle particelle, distinta in coperta e scoperta;
  - il numero degli alloggi distinti per numero di vani;
  - il numero delle unità immobiliari con uso diverso da quello di abitazione;
  - la superficie di suolo pubblico che si intende occupare provvisoriamente per l'esecuzione dei lavori;
- d) la dichiarazione del richiedente, del costruttore e del direttore dei lavori i quali si impegnano solidamente a rispettare tutte le norme di legge e di regolamento durante la fase di conduzione dei lavori.

Il dissenso del Sindaco dal parere espresso dalla Commissione edilizia comunale deve essere motivato.

Se da tale dissenso deriva il rilascio della concessione a costruire, nello stesso atto amministrativo di concessione deve essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

La concessione edilizia viene pubblicata secondo le disposizioni di legge vigenti e chiunque può prenderne visione presso gli uffici del Comune. In caso di mancata ottemperanza da parte del Sindaco alle disposizioni di cui al 1° comma o nel caso di silenzio protrattosi oltre il termine indicato nello stesso 1° comma, gli interessati possono, nei termini perentori di legge, addire il T.A.R. ovvero proporre ricorso straordinario al Capo dello Stato.

#### ***Art. 21° - CASI IN CUI E' LEGITTIMO IL DINIEGO DELLA CONCESSIONE***

- a) quando i suoli per i quali sia stata proposta istanza non rientrano nella delimitazione

- di zone ed aree operata dai P.P.A.;
- b) quando la domanda di concessione espressa genericamente non è sorretta da un regolare progetto e dai necessari disegni e planimetrie ovvero quando esistono discordanze tra le piante ed i prospetti presentati;
  - c) quando il progetto sia stato redatto da un geometra, da un perito edile o da un perito agrario e contempli un edificio che, per le sue caratteristiche non rientra nei limiti entro i quali la legge autorizza i suddetti professionisti ad eseguire progetti in materia edile;
  - d) quando il progetto presentato risulta in contrasto con le norme del P.R.G.;
  - e) quando il richiedente indica come area edificanda un terreno su cui egli non può costruire anche quando il vincolo sia stato imposto da autorità diversa da quella comunale;
  - f) quando il progettato edificio non rispetta la distanza dal cimitero prescritta da T.U. delle leggi sanitarie;
  - g) quando il progetto viola una norma del presente regolamento, indipendentemente dalla legittimità delle costruzioni preesistenti;
  - h) quando la costruzione deve sorgere in zona non urbanizzata ed il progetto non prevede la risoluzione dei problemi relativi allo smaltimento dei rifiuti liquidi o all'approvvigionamento dell'acqua potabile;
  - i) quando il progetto prevede un ingresso in zona non adibita a transito pubblico o l'apertura di una veduta su un giardino pubblico;
  - j) quando la costruzione deve sorgere su terreni che sono sedi di frane attuali o potenziali;
  - k) per ragioni di estetica sempre che nella motivazione del diniego vengano enunciati i criteri da seguire per ovviare ai difetti denunciati.

### ***Art. 22° - CASI IN CUI LA CONCESSIONE E' GRATUITA***

Il presente regolamento nel ribadire l'onerosità del regime concessorio vigente, recependo le prescrizioni dettate dalla L. 28/1/1977 n° 10 dispone, mediante una previsione tassativa i casi in cui la concessione ad edificare deve essere rilasciata gratuitamente.

Tale previsione riguarda:

- a) le opere che vengono eseguite in attuazione di norme o provvedimenti promulgati al verificarsi di pubbliche calamità;
- b) le opere di urbanizzazione che attuano piani urbanistici;
- c) gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- d) gli edifici funzionali e le residenze da realizzare in zone ove insistano attività agricole; opere che siano inerenti alla conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- e) gli interventi su edifici unifamiliari esistenti (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento fino al 20%);
- f) gli interventi di manutenzione straordinaria, di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico su edifici esistenti.

### ***Art. 23° - CASI IN CUI L'ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE E' RIDOTTA***

L'onerosità connessa al regime concessorio introdotta dalla L. 28/1/1977 n° 10 è ridotta:

- a) al solo contributo di urbanizzazione per gli interventi su immobili dello Stato e per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, sia nuova che esistente;
- b) ad un concorso agli oneri di urbanizzazione per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione sempre che, per la realizzazione degli

stessi, non si verifichi un aumento delle superfici utili di calpestio o un mutamento di destinazione d'uso, dopo l'assunzione da parte del concessionario, nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di vendere o locare gli alloggi ai prezzi preventivamente concordati col Comune.

***Art. 24° - CONCESSIONE RELATIVA AD OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI  
ALLA RESIDENZA***

Nei casi di costruzioni o impianti destinati alla produzione, alla trasformazione o alla prestazione di beni e servizi il corrispettivo della concessione è commisurato all'incidenza:

- a) delle opere di urbanizzazione;
- b) di quelle occorrenti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- c) delle opere indispensabili per la sistemazione dei luoghi nei quali sia stata prodotta, come conseguenza dell'installazione, una alterazione di caratteristiche.

Il quantum d'incidenza è determinato con delibera del Consiglio Comunale sulla scorta dei parametri regionali.

Nei casi di costruzioni o di impianti per lo svolgimento di attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo afferente alla concessione viene equiparato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota che va fino al 10% del costo documentato di costruzione; quota che deve essere determinata in relazione a ciascuno dei tipi di attività suddetti mediante delibera del Consiglio Comunale.

Nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso delle suddette opere nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori il contributo corrispettivo della concessione deve raggiungere la misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Il mutamento deve avvenire nel rispetto delle destinazioni indicate dal P.R.G. vigente.

### ***Art. 25° - VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE***

La corresponsione della quota degli oneri di urbanizzazione deve essere versata al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia. Il concessionario, però, può, nell'osservanza delle modalità e garanzie prescritte dal Comune, assumere l'impegno di eseguire egli stesso le opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale della quota dovuta.

La quota inerente alla determinazione del costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta durante la fase di esecuzione dei lavori con le modalità e le garanzie previste, con apposita ordinanza, dal Comune; in ogni caso essa non può essere corrisposta oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori stessi.

### ***Art. 26° - DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI***

I proventi delle concessioni devono essere versati su un conto corrente vincolato presso la tesoreria comunale per venire poi utilizzati per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di risanamento dei complessi edilizi di particolare rilievo storico, come anche per l'acquisizione di aree da espropriare per la realizzazione dei P.P.A..

### ***Art. 27° - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE A COSTRUIRE***

La concessione a costruire è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area edificanda o a chiunque abbia titolo per richiederla ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Circa i termini di valido esercizio della concessione, in conformità al disposto dei

commi 3° e 4° art. L. 28/1/1977 n° 10, nell'atto amministrativo suddetto devono essere indicati sia il termine di inizio che quello di ultimazione dei lavori.

Il termine di inizio non può, in ogni caso, protrarsi oltre un anno dal rilascio della concessione, mentre quello entro il quale l'opera deve essere resa abitabile o agibile non può essere superiore ai tre anni dalla data di notifica dell'atto di concessione salvo proroga connessa al sopravvenire di fatti esterni non imputabili alla volontà del concessionario durante la fase esecutiva dei lavori stessi.

In tal caso per rendere legittima ed operante la proroga occorre un provvedimento motivato previa tempestiva denuncia del fatto sopravvenuto da parte dell'interessato.

Un periodo più lungo dei tre anni può anche essere accordato nell'ipotesi in cui si sostanzia la necessità pratica di tale maggiore arco di validità temporale della concessione; è il caso delle opere di particolare mole o di peculiari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di non ultimazione dei lavori nel termine prefissato, al concessionario è fatta salva la facoltà di formulare istanza diretta ad ottenere, per la parte o per le parti non ancora eseguite, nuova concessione.

### ***Art. 28° - DECADENZA DELLA CONCESSIONE***

L'irrevocabilità della concessione non esclude che la stessa sia, nei casi previsti dalla legge e recepiti dal presente regolamento, soggetta a decadenza.

Ciò si verifica:

- a) in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di un anno dalla data di notifica del predetto provvedimento concessorio;
- b) nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati (anche se il termine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse

siano in contrasto con tali previsioni;i

- c) n caso di mancato versamento del contributo previsto dall'art. 3 L. 28/1/1977 n° 10, da parte del concessionario, al di là del termine ultimo fissato dal Comune ai sensi dell'art. 15 lett. c) L. 28/1/1977 n° 10;
- d) in caso di non ultimazione completa delle opere entro il termine perentorio di tre anni dalla data di notifica all'interessato del provvedimento sindacale di concessione o entro il termine prorogato quando la proroga sia stata accordata.

La decadenza opera di diritto senza che sia necessario un provvedimento del Sindaco che la dichiari.

Ove un tale provvedimento venga emanato esso ha natura dichiarativa e non costitutiva e, pertanto, dalla data di scadenza del termine i lavori iniziati o continuati sono considerati abusivi.



### **Art. 29° - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**

L'annullamento, a mente di quanto disposto dall'art. 15, 9° comma L.28/1/1997 n° 10 consegue:

- a) ad un pronunciamento di natura giurisdizionale;
- b) ad un pronunciamento della stessa autorità che ha emanato l'atto;
- c) ad un pronunciamento dell'autorità regionale.

Il provvedimento giurisdizionale di annullamento di cui alla lettera a) può riguardare:

- 1) un vizio di procedura o di forma. In tal caso può essere rilasciata una nuova concessione che elimini il vizio che ha originato l'annullamento;
- 2) un'opera in contrasto totale con la disciplina vigente. In tal caso l'Autorità comunale deve ordinare la demolizione dell'opera abusiva, ovvero qualora ne ricorrano i presupposti oggettivi, l'acquisizione gratuita dell'immobile unitamente all'area sulla quale lo stesso insiste;
- 3) un'opera in contrasto parziale con la disciplina vigente. In questo caso per la parte conforme può essere rilasciata una nuova concessione, mentre per la parte difforme deve essere comminata la demolizione o in caso di impossibilità pratica della riduzione in ripristino, la sanzione pecuniaria;
- 4) un'elusione della disciplina sulle lottizzazioni. In tal caso il Comune può:
  - ordinare la demolizione delle opere eseguite;
  - acquisire le medesime quando ne ricorrano i presupposti oggettivi;
  - promuovere una lottizzazione in sanatoria conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Il provvedimento della stessa Autorità comunale di cui alla lettera b) riflette il caso in cui l'atto sia viziato da illegittimità manifesta ovvero ricorra uno specifico, notevole interesse pubblico.

Relativamente al punto c), l'annullamento da parte dell'Autorità regionale, alla luce

delle disposizioni vigenti, può intervenire nel termine di 10 anni dal rilascio delle concessioni illegittime e nel termine perentorio di 18 mesi dalla data di accertamento dell'illegittimità.

### ***Art. 30° - VOLTURA DELLA CONCESSIONE***

Il Sindaco è obbligato a rilasciare la voltura della concessione a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere l'atto amministrativo in questione.

Il soggetto abilitato deve semplicemente farne domanda al Sindaco, deve semplicemente farne domanda al Sindaco, dimostrando il proprio "titolo"; all'Autorità municipale spetta soltanto un potere di controllo sull'idoneità del titolo.

Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione edilizia comunale.

### ***Art. 31° - PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA: inizio dei lavori***

Nelle nuove costruzioni a confine con il suolo pubblico il concessionario deve attenersi alle disposizioni circa l'allineamento ed i capisaldi altimetrici, che, dietro sua richiesta, sono stati forniti dall'Ufficio tecnico comunale a mezzo verbale in doppio esemplare.

Il concessionario, prima dell'inizio dei lavori, ha l'obbligo di richiedere l'accertamento della quota e della sezione delle fogne stradali. L'Ufficio tecnico comunale a mezzo verbale e nel rispetto delle prescrizioni del vigente regolamento comunale in materia di fognature, fornisce le indicazioni puntuali in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private nella fognatura stradale.

La tassa e le spese consequenziali sono a carico del concessionario.

Il concessionario, nel momento in cui l'attività edilizia viene a superare il livello del piano stradale, deve darne avviso in forma scritta all'Ufficio tecnico comunale perché questo ultimo possa verificare la congruità di quanto costruito, con le prescrizioni circa

gli allineamenti e le quote.

### ***Art. 32° - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI***

Il Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti esercita un costante controllo circa la conformità dei lavori oggetto della concessione, alle norme del presente regolamento e delle leggi vigenti in materia e a quelle indicate nella concessione a costruire nonché ai disegni del progetto approvato.

A tal fine si fa obbligo al concessionario di tenere in cantiere l'atto amministrativo in parola ed i disegni allegati fino a che l'edificio venga ad essere dichiarato abitabile o agibile.

I documenti predetti devono essere estensibili ad ogni richiesta dei funzionari comunali.

Al concessionario è fatto altresì obbligo di comunicare tempestivamente o, al massimo entro 24 h ogni eventuale interruzione dei lavori al Sindaco il quale, udito l'Ufficio tecnico comunale, dispone a cura e spese del concessionario, che viene informato, i provvedimenti per assicurare l'incolumità ed il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

### ***Art. 33° - ULTIMAZIONE DEI LAVORI***

Ultimata l'ossatura, la copertura e la tompagnatura dell'edificio, il concessionario provvede, prima della rifinitura delle opere, in forma scritta, a comunicare all'Ufficio tecnico comunale il fatto.

L'Ufficio tecnico, a mezzo di un suo funzionario, entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione suddetta, effettua, assieme all'Ufficiale sanitario o ad un suo rappresentante, un sopralluogo al fine di accertare se la costruzione in parola risponde alle norme del presente regolamento, del regolamento di igiene per quanto afferisce alle condutture di scarico, delle canne di aerazione, delle cappe e di quanto non più

controllabile a costruzione finita.

Il concessionario ed il direttore dei lavori, alla data di scadenza della concessione sono obbligati in solido a comunicare in forma scritta, nel termine perentorio di 24 h al Comune l'ultimazione dei lavori ovvero lo stato dei medesimi: il concessionario deve altresì corrispondere, nell'eventualità che non l'abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi, la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione e nel contempo, chiedere la visita definitiva di un tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario o di un suo rappresentante per il rilascio del visto di abitabilità. Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda tendente ad ottenere il visto di cui sopra, il Sindaco comunica per iscritto al concessionario, il quale può intervenire come anche farsi rappresentare, la data e l'ora della visita.

#### *Art. 34° - VISTO DI ABITABILITA'*

La licenza di abitabilità attesta l'idoneità della costruzione esclusivamente sotto l'aspetto igienico-sanitario.

Essa è un atto dovuto ed è rilasciata dal Sindaco dopo la constatazione della conformità dell'opera al progetto approvato e trascorsi sei mesi dalla copertura dell'opera stessa.

I mesi da novembre a febbraio sono valutati ciascuno per metà, quelli da giugno a settembre ciascuno per uno e mezzo.

Il rilascio di tale licenza di abitabilità non pregiudica il diritto della P.A. di accertare in tempi successivi l'eventuale violazione delle norme edilizie vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

Il rilascio della licenza di abitabilità è subordinato al pagamento di tutte le somme dovute per tasse ed imposte di qualsivoglia tipo inerenti alla costruzione, salva ogni eventuale successiva definizione delle contestazioni pendenti.



## **TITOLO III DELLE CONVENZIONI**

Art. 35° - [Dell'edilizia convenzionata](#)

Art. 36° - [Regime speciale di edilizia convenzionata](#)

Art. 37° - [Della lottizzazione convenzionata](#)

Art. 38° - [Modalità di redazione dei progetti](#)

Art. 39° - [Procedimento di formazione ed approvazione della lottizzazione](#)

Art. 40° - [Della lottizzazione](#)

### **Art. 35° - DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA**

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione, il contributo di urbanizzazione per la concessione viene raggugliato alla sola quota di partecipazione agli oneri di urbanizzazione, se il concessionario, mercé la stipula di una convenzione o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura del Comune e a spese del concessionario medesimo sui registri immobiliari, assume l'impegno di vendere o locare ai prezzi o ai canoni preventivamente concordati col Comune.

Nelle medesime aree il contributo di cui al 1° comma del presente articolo, può essere sostituito, in tutto o in parte dall'assunzione, da parte del concessionario, dell'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione salvo in ogni caso il potere discrezionale dell'Autorità comunale di accogliere o di rigettare la richiesta del concessionario medesimo.

Il Comune può altresì determinare con suo provvedimento e con convenzione le modalità esecutive e tecniche, i termini, i controlli, le garanzie di terzi, fideiussorie o reali, per il puntuale adempimento degli impegni, le penalità per il ritardo o la mancata esecuzione, nonché garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri portanti della convenzione-tipo sono articolati su meccanismi tabellari e riguardano:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi (i quali possono essere assoggettati a variazioni biennali, che intervengono sulla base degli indici ufficiali I.S.T.A.T. relativi ai costi di costruzione sopravvenuti alla stipula delle predette convenzioni); tale determinazione avviene rispettivamente e sulla base del costo delle aree (che non dovrà mai superare il 20% del costo di costruzione, salvo che fino al 30 gennaio 1987 a mente di quanto disposto dal 3° comma art. 8 L. 28/1/1977 n° 10), del costo di costruzione, delle opere di urbanizzazione e delle

- spese generali fra le quali vanno incluse quelle relative alla progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e finanziamento e, per i canoni suddetti, in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi stessi;
- c) l'arco temporale di validità della convenzione che va, da un minimo di venti ad un massimo di trenta anni.

Per la parte eccedente sono nulli tutti gli accordi sanciti in violazione ai prezzi di cessione ed ai canoni di locazione come sopra determinati.

### ***Art. 36° - REGIME SPECIALE DI EDILIZIA CONVENZIONATA***

Il regime speciale di edilizia convenzionata comprende i casi di cui all'art. 9 lett. b) della L. 28/1/1977 n° 10.

In tali ipotesi, pur non dovendo pagare il contributo commisurato alla quota di costruzione, il concessionario è tenuto a "concorrere agli oneri di urbanizzazione" nella misura ridotta stabilita dal comune sulla base di criteri di massima prefigurati in schemi approvati dal Consiglio Comunale.

### ***Art. 37° - DELLA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA***

Chiunque sia proprietario o comunque titolare di diritti reali su zone o aree inserite in un P .P A. approvato, al fine di rendere concreta la destinazione e quindi la utilizzazione indicata nel P.R.G., ovviamente non ancora specificata da un Piano Particolareggiato di esecuzione (P .P.), può su tali parti del territorio municipale, proporre al Comune una lottizzazione.

L'istituto della lottizzazione non costituisce di per sé una concessione a trasformare il territorio, ma soltanto un atto con il quale il lottizzante si accolla obblighi di cessione di aree e di assunzione di oneri, per cui è sempre necessario richiedere la concessione a costruire anche se si deve tener conto nella fase di rilascio delle concessioni in



esecuzione della lottizzazione degli impegni già assunti dal lottizzante.

Di regola alla convenzione di lottizzazione segue per gli interventi da realizzare in superfici territoriali superiori ai 25.000 mq. la convenzione di cui all'art. 36, anche se entrambe possono confluire in un unico documento.

I due atti, però, restano separati, così come separati restano il provvedimento concessorio e il provvedimento di lottizzazione.

Entrambe le convenzioni, quella di lottizzazione e quella per l'edilizia convenzionata, operano ciascuna nel proprio ed autonomo procedimento come presupposto del provvedimento amministrativo di concessione.

La convenzione di lottizzazione deve contenere a mente del disposto dell'art. 8 nn. 1 e 4 L.6/8/1967 n° 765:

- a) l'assunzione degli obblighi urbanizzativi;
- b) i termini finanziari, giuridici e temporali relativi a tali obblighi;
- c) le garanzie necessarie per l'assolvimento degli obblighi suddetti.

### ***Art. 38° - MODALITA' DI REDAZIONE DEI PROGETTI***

Alle proposte di lottizzazione deve essere allegato, in triplice copia, un progetto redatto da ingegneri o architetti e costituito:

- a) dallo stralcio del P.R.G. con l'individuazione della zona oggetto del Piano di lottizzazione (P.L.) in scala 1:2000;
- b) dallo stralcio delle norme di attuazione del P.R.G. relative alla zona oggetto del P.L.;
- c) dallo stralcio del P.P.A. in atto in scala 1:2000;
- d) dalla planimetria in scala 1:500 della situazione edilizia in atto;
- e) dalla planimetria in scala 1:500 del progetto con curve di livello ad equidistanza di m.10 riportanti il perimetro, la superficie, l'altezza e il volume di ciascuna unità edilizia ed inoltre le fognature, l'acquedotto, le linee elettriche, le strade riservate

alla circolazione comune con conveniente accesso da una strada pubblica o da una via privata o da aprirsi al pubblico;

- f) dalle Sezioni in scala 1:500 riportanti le sagome degli edifici ed i profili delle strade;
- g) dalle norme di attuazione del progetto di lottizzazione;
- h) da eventuali piante, sezioni e prospetti in scala minima 1:200;
- i) dalla relazione illustrativa del piano di lottizzazione.

### ***Art. 39° - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE***

Ai fini della lottizzazione e dell'inquadramento della stessa nel procedimento di pianificazione territoriale è necessario distinguere due fasi:

#### 1<sup>a</sup> fase

- a) istanza del proprietario o dell'avente titolo corredata dal progetto e dallo schema di convenzione;
- b) parere preventivo della Commissione consiliare "Assetto del Territorio";
- c) deliberazione del Consiglio Comunale di accoglimento della proposta;
- d) approvazione della deliberazione del Consiglio comunale da parte del CO.RE.CO;
- e) nulla osta della Autorità regionale (Giunta) per quanto afferisce all'aspetto tecnico estetico.

#### 2<sup>a</sup> fase

- a) sottoscrizione da parte del Sindaco e del lottizzante della convenzione di cui all'art.8 L. 6/8/1967 n° 765 ed eventualmente di quella di cui all'art. 36 del presente regolamento;
- b) trascrizione delle predette convenzioni nei registri immobiliari: a cura e spese del proprietario quella di cui alla L. 6/8/1967 n° 765 e a cura del Comune e a spese del proprietario quella di cui all'art. 36 summenzionato;

- c) rilascio del permesso a lottizzare da parte del Sindaco;
- d) P.P.A. che prevede i tempi di svolgimento dell'attività di trasformazione del territorio descritto e compreso nel P.L.;
- e) concessione del Sindaco ad eseguire le opere di trasformazione del suolo in conformità a quanto previsto nel P.L.

#### **Art. 40° - DELLA LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

La lottizzazione può essere disposta anche d'ufficio. In questo caso agli elaboratori tecnici indicati dall'art. 39 del presente regolamento si aggiungono:

- a) deliberazione del Consiglio comunale di adozione del P.L.;
- b) la planimetria in scala 1:500 contenente la lottizzazione delle aree edificabili e l'indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie;
- c) l'elaborato grafico tratto dalle mappe catastali da allegare agli elenchi delle proprietà da espropriare o da vincolare. Gli elenchi suddetti devono altresì contenere le indicazioni relative alle varie ditte cui va notificato il P.L. con l'invito a dichiarare entro, 30 giorni dalla data di notifica, l'accettazione o meno del P.L. di iniziativa pubblica.

L'iter procedurale del P.L. di iniziativa pubblica è così articolato:

- a) invito, a mezzo notifica, rivolto dal Comune ai proprietari delle aree interessate di predisporre nel termine perentorio di 60 giorni un progetto unitario di massima di P.L.;
- b) redazione d'ufficio del P.L. in caso trascorra inutilmente il termine di cui al punto a);
- c) deliberazione del Consiglio comunale di adozione del P.L. elaborato d'ufficio assieme ad uno schema tipo di convenzione ed inoltre della stessa deliberazione al CO.RE.CO. per il visto di esecutività;

- d) inoltro del progetto di P.L. alla Regione perché rilasci il suo nulla osta;
- e) notifica da parte del Comune ai proprietari delle aree ricomprese nel P.L., entro 30 giorni, per l'accettazione.

In mancanza di tale accettazione il Comune ha la facoltà di variare il progetto in conformità delle eventuali giuste richieste dei privati interessati, ovvero di procedere all'esproprio delle aree.

## **TITOLO IV DEI PARERI OBBLIGATORI**

- Art. 41° - [Dell'Ufficiale sanitario](#)
- Art. 42° - [Della Commissione edilizia comunale](#)
- Art. 43° - [Composizione](#)
- Art. 44° - [Integrazione della Commissione edilizia](#)
- Art. 45° - [Funzionamento](#)

### ***Art. 41° - DELL'UFFICIALE SANITARIO***

L'Ufficiale sanitario, a norme dell'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n° 1265, esprime in subiecta materia un parere, obbligatorio ma non vincolante, che ha la caratteristica peculiare di essere strettamente limitato alla verifica del rispetto del Regolamento d'igiene ed in genere alla ricorrenza dei necessari requisiti igienici.

Il parere dell' organo consultivo in questione non è impugnabile autonomamente ma solo unitamente all'atto amministrativo di concessione.

### ***Art. 42° - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE***

In materia di controllo e disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica è istituita la commissione edilizia comunale.

Essa coadiuva l'opera del Sindaco con la formulazione di pareri obbligatori ma non vincolanti su:

- a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio afferenti al territorio municipale;
- b) i progetti relativi alle opere assoggettate a concessione edilizia;
- c) qualsiasi opera di particolare interesse comunale;
- d) la regolare esecuzione tecnica, statica, estetica dei lavori progettati e consentiti non che su tutto ciò che può afferire all'aspetto edilizio, all'igiene e all'estetica dei fabbricati.

Il parere della commissione edilizia comunale è atto preparatorio e come tale non autonomamente impugnabile, per cui gli eventuali suoi vizi di illegittimità possono essere denunciati soltanto in sede di impugnativa del provvedimento assunto dal Sindaco sulla domanda di concessione.

### ***Art. 43° - COMPOSIZIONE***

La Commissione edilizia comunale è composta:

- a) dal Sindaco o da un Consigliere Comunale da lui delegato che la convoca e la presiede;
- b) da 5 consiglieri comunali di cui almeno due di minoranza nominati dal Sindaco su designazione del Consiglio Comunale con un sistema di votazione che attribuisce ad ogni consigliere la possibilità di esprimere soltanto una preferenza;
- c) dall'ingegnere Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da un suo delegato rappresentante;
- d) dal dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale competente per materia o da un suo delegato rappresentante;
- e) dall'Ufficiale sanitario del Comune o da un suo delegato rappresentante;
- f) dal Comandante dei VV.FF. o da un suo delegato rappresentante;
- g) da un ingegnere o da un architetto, purché residenti nel Comune e regolarmente iscritti nei relativi albi professionali. Gli stessi sono nominati dal Consiglio Comunale su una terna di nomi proposta dagli ordini professionali di appartenenza;
- h) da un geometra residente nel Comune e designato dal Consiglio Comunale su una terna di nomi proposta dai relativi collegi professionali di appartenenza;
- i) dal Sovrintendente alle Antichità in qualità di esperto in materia storico-artistica o da un suo delegato rappresentante;
- j) dal Sovrintendente alle Gallerie e ai Monumenti in qualità di esperto in materia monumentale e paesistica o da un suo delegato rappresentante;
- k) da un urbanista nominato dal Sindaco.

I membri di cui alle lettere a), c), d), e), f), i), j), sono membri di diritto.

I membri di cui alla lettera b) durano in carica per il periodo corrispondente al loro mandato elettorale.

I membri di cui alle lettere g), h), k), durano in carica 3 anni e saranno considerati

dimissionari ove assenti ingiustificati per 3 riunioni consecutive. Gli eventuali sostituti completano il triennio e sono cooptati con la stessa procedura dei sostituiti.

#### ***Art. 44° - INTEGRAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA***

Alle sedute della Commissione edilizia, in casi di particolare rilevanza, possono essere chiamati a far parte soggetti estranei all'organo consultivo in questione, ma estremamente esperti nei settori oggetto della trattazione. I predetti soggetti possono però esprimere solo voto consultivo.

#### ***Art. 45° - FUNZIONAMENTO***

Il funzionamento della Commissione edilizia Comunale viene disciplinato da apposito regolamento interno.

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese.

Le adunanze sono valide allorquando intervengono la metà più 1 dei membri.

Il Presidente può designare i singoli membri a fungere da relatori dei progetti da esaminare. Chiunque dei membri sia il redattore o comunque interessato ad un progetto sul quale si deve formulare il parere non può presenziare né alla discussione né alla votazione.

La funzioni di segretario della Commissione sono assunte da uno dei funzionari del Comune.



## **TITOLO V PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **SEZIONE I**

### **AMBIENTI**

Art. 46° - [Abitazioni](#)

Art. 47° - [Cucine, bagni, latrine, corridoi e ripostigli](#)

Art. 48° - [Piani terreni, seminterrati, sotterranei, cantine, soffitte abitabili](#)

Art. 49° - [Coperture](#)

### ***Art. 46° - ABITAZIONI***

I locali adibiti ad abitazione, a mente del D.M. 5/7/1975 devono avere:

- a) cubatura minima mc. 24,30;
- b) superficie minima delle finestre aperte all'aria libera proporzionata in modo tale da assicurare un valore di fattore luce "diurna medio non inferiore al 2%. Comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq. 1,50;
- c) altezza minima m. 2,70;
- d) ventilazione naturale verticale ed orizzontale. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve far ricorso alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;
- e) idoneo sistema di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18° e i 20°.

### ***Art. 47° - CUCINE, BAGNI, LATRINE, CORRIDOI E RIPOSTIGLI***

Le cucine devono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a mc. 17,55 e almeno una finestra della superficie minima di mc. 2,00 munita di arieggiatore.

Deve altresì essere assicurata l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve essere dotato di idoneo impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La latrine, i bagni, i corridoi e i ripostigli devono avere un'altezza non inferiore a m. 2,40; le latrine e i bagni devono avere finestre aperte all'aria della superficie minima di mq. 0,75 ovvero un impianto di aspirazione meccanica. I corridoi devono avere una

larghezza non inferiore a m. 1,10; quando sono di lunghezza superiore a m. 8,00 devono avere illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 1,15.

Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

***Art. 48° - PIANI TERRENI, SEMINTERRATI, SOTTERRANEI, CANTINE,  
SOFFITTE ABITABILI***

I piani terreni destinati ad uso diverso dall'abitazione devono avere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima interna m. 3,00 per le botteghe in genere; m. 4,00 per i laboratori ed i pubblici esercizi;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione, o sistema equivalente;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti;
- d) disponibilità di una latrina per ogni unità funzionale.

I piani terreni destinati ad abitazione o a studi professionali devono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno m. 1,00 e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati.

L'altezza minima interna dei suddetti locali deve essere di m. 2,70.

I nuovi seminterrati non possono essere destinati ad uso di abitazione; nei vecchi in cui questa destinazione d'uso era consentita alla luce delle disposizioni del precedente regolamento edilizio, allorquando, per qualsivoglia motivo, questa dovesse venire a cessare, per espressa disposizione regolamentare, la destinazione predetta di abitazione viene ad essere inibita ferma restando la possibilità di usi diversi. I seminterrati per poter essere adibiti ad usi diversi dall'abitazione devono avere:

- a) altezza minima di m. 3,40 dal pavimento al soffitto;

- b) sopraelevazione almeno pari alla metà della loro altezza misurata dal piano di marciapiede o di cortile;
- c) intercapedine realizzata con idoneo materiale impermeabile lungo le superfici di contatto con le murature dei manufatti edilizi, ventilata e fognata, larga non meno di 60 cm. intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano di pavimento interno;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento di altezza non inferiore a cm. 40;
- e) finestre che si aprono direttamente all'aria libera e di superficie pari ad 1/8 della superficie del vano;
- f) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza.

L'uso dei nuovi locali sotterranei può essere consentito solo per locali tipo garage, depositi, lavatoi e simili.

I predetti locali devono avere un'altezza minima di m. 3,00 sporgere dal suolo almeno per una quota parte della loro altezza ed essere ben ventilati ed illuminati direttamente.

I muri ed i pavimenti di tali locali devono essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante uno strato di asfalto o altra materia isolante data alla superficie dei muri di spiccatto al di sotto del piano del pavimento e mediante muri doppi o intercapedini ben fognate e ventilate, o equivalente sistema protettivo.

Le soffitte per poter essere considerate abitabili devono avere una cubatura di almeno cm. 30, essere dotate di controsoffitto di materiale formante camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 30 o idoneo sistema concorrente ad assicurare un isolamento termico corrispondente almeno a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60.

L'altezza media deve essere almeno di m. 2,50 ed il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20.

Le finestre devono avere una superficie pari ad almeno 1/8 di quella del locale.

***Art. 49° - COPERTURE***

Le coperture dei fabbricati devono avere una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35 ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglie, o sistema equipollente.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da idoneo pavimento o altre materiale ricoprente che lo difenda dal calore.

## SEZIONE II

### SCALE E MURI D'AMBITO

Art. 50° - [Scale](#)

Art. 51° - [Muri d'ambito](#)

### **Art. 50° - SCALE**

Gli edifici di abitazione devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità. E' altresì consentito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 19 L. 27/5/1975 n° 166, la eventuale realizzazione di scale e relativi disimpegni senza sfinestrare sull'esterno.

Tutte le scale che servono più di due piani, oltre il terreno, devono essere ventilate ed illuminate mediante finestre all'aria libera. Quelle di due soli piani superiori possono essere illuminate anche solo dall'alto, a mezzo di idoneo lucernario di superficie non minore alla metà della superficie del vano, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno, di una superficie complessiva non minore di 1/4 del vano interno della scala.

Il numero degli appartamenti servito da una sola scala deve essere limitato a seconda delle condizioni di aerazione e di ampiezza della scala stessa, e non può essere di regola superiore a quattro per piano.

Possono prendere luce ed aria dalle gabbie delle scale soltanto gli ingressi, i corridoi, gli anditi, i passaggi ed i locali di sgombero.

Le scale aperte e non coperte, che siano aggiunte a quelle normali, non sono considerate agli effetti del computo dell'area occupata dall'edificio.

Ugualmente non sono considerate agli effetti del computo dell'area occupata, le gabbie aperte degli ascensori ed i montacarichi.

### **Art. 51° - MURI D'AMBITO**

I muri d'ambito delle case destinate ad uso di abitazione devono, a mente della L.30/4/1976 n° 373 e del suo regolamento d'esecuzione, avere uno spessore del tutto idoneo a proteggere i locali dalle variazioni atmosferiche esterne.

## SEZIONE III

### CORTILI

Art. 52° - [Ampiezza dei cortili](#)

Art. 53° - [Cortili secondari](#)

Art. 54° - [Chiostrine](#)

Art. 55° - [Cortili e chiostrine a confine di proprietà](#)

Art. 56° - [Balconi interni](#)

Art. 57° - [Pavimentazione dei cortili e delle aree interposte tra i fabbricati](#)



### ***Art. 52° - AMPIEZZA DEI CORTILI***

I cortili sono aree libere scoperte, delimitate lungo il perimetro, in tutto od in parte, da edifici o da recinzioni in muratura piena, alte minimo m.2,50 e destinate ad illuminare e ventilare locali abitabili.

L'area libera degli stessi nelle nuove costruzioni o nelle sopraelevazioni deve essere almeno 1/5 della somma delle superfici murarie che li circondano senza detrazione di vuoti.

L'altezza massima, che riferita al piano del cortile, dei muri prospicienti, può essere di una volta e mezza la normale media tra le pareti opposte nella parte periferica e di due volte nella parte centrale.

La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione deve avere una dimensione minima di m. 8,00, dalla parete frontale.

Non sono ammesse costruzioni entro i cortili.

### ***Art. 53° - CORTILI SECONDARI***

E' permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili al fine di dare aria e luce a scale, bagni, latrine, corridoi e ad una soltanto stanza abitabile per ogni appartamento sempre che l'alloggio abbia almeno quattro stanze oltre l'ingresso e gli ascensori.

Ogni cortile secondario deve avere un'area libera almeno pari ad 1/12 della somma delle superfici dei muri che lo circondano.

I cortili secondari devono essere facilmente accessibili per le pulizie. Larghezza minima 4 m. dal confine.

### ***Art. 54° - CHIOSTRINE***

E' consentito il ricorso alle chiostrine per dare aria e luce agli ambienti di cui al precedente art. 52 ad eccezione dei vani abitabili.

Le chiostrine devono avere una superficie libera di 1/18 della somma delle superfici dei muri che le limitano.

Le chiostrine devono essere areate dal basso in comunicazione diretta con vie ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

#### ***Art. 55° - CORTILI E CHIOSTRINE A CONFINE DI PROPRIETA'***

Per i cortili e le chiostrine da edificare sul confine di altre proprietà, devono sempre rispettate le condizioni di area minima e di minima normale tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini secondo le norme di attuazione del P.R.G., in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi e ciò allo scopo di non creare servitù sulle proprietà finitime e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei confinanti.

#### ***Art. 56° - BALCONI INTERNI***

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi come di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e della normale agli effetti degli art. 54 e segg.; ambedue sono invece da detrarre nelle chiostrine.

L'area occupata dai balconi coperti deve essere detratta nel computo dell'area libera e della normale dei cortili e delle chiostrine.

#### ***Art. 57° - PAVIMENTAZIONE DEI CORTILI E DELLE AREE INTERPOSTE TRA I FABBRICATI***

Le aree libere interposte tra i fabbricati e i cortili con superficie minore di mq. 100, devono essere pavimentate.

Le aree libere di superficie maggiore possono essere sistemate con aiuole e viali

pavimentati facilmente lavabili.

In ogni caso devono avere sempre sui lati degli immobili una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 2,00.

Ogni cortile o locale interno scoperto deve essere sistemato in modo da evitare il ristagno anche minimo di acqua.

## SEZIONE IV

### NORME PROGETTUALI PER EDIFICI SPECIALI

Art. 58° - [Locali per alloggi collettivi](#)

Art. 59° - [Locali ad uso commerciale ed industriale](#)

Art. 60° - [Depositi e magazzini](#)

### ***Art. 58° - LOCALI PER ALLOGGI COLLETTIVI***

Gli edifici adibiti ad alberghi et similia, a collegio comunque ad alloggi temporanei devono, per ciascun posto letto, assicurare almeno mc. 18 di cubatura a persona.

Ogni camera deve essere dotata di bagno indipendente e di una o più finestre la cui superficie apribile non deve risultare inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Le scale devono essere di ampiezza e di numero proporzionato al numero dei soggetti residenti.

### ***Art. 59° - LOCALI AD USO COMMERCIALE ED INDUSTRIALE***

I locali ad uso commerciale ed industriale se situati al piano terreno devono avere:

- a) altezza minima m.3,00. Tale altezza va misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso delle volte a 2/3 della monta; eventuali sopalcatore sono ammesse purché la loro superficie non superi i 2/3 dell'intero locale e l'altezza del locale principale non sia inferiore a m.2,80;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione, o sistema equivalente;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura o riscontro o adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.10;
- d) una latrina per ogni esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

### ***Art. 60° - DEPOSITI E MAGAZZINI***

I depositi ed i magazzini in genere devono essere areati ed illuminati ed avere pareti ricoperte di intonaco liscio.

Fra i locali suddetti quelli destinati a contenere derrate alimentari devono avere le pareti

imbiancate e rivestite di uno zoccolo impermeabile e lavabile di almeno m. 1,50.

I predetti locali devono scaricare le acque di lavaggio in un canale scaricatore con chiusura idraulica allacciato ad una fogna.

I pavimenti devono essere di idoneo materiale impermeabile, facilmente lavabili nonché inclinati verso il chiusino di scarico.

## **SEZIONE V**

### **NORME PROGETTUALI PER GLI EDIFICI RURALI**

Art. 61° - Costruzioni rurali

### **Art. 61° - COSTRUZIONI RURALI**

Le abitazioni rurali sono quelle utili e necessarie alla conduzione del fondo.

Esse sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione.

I locali situati a piano terreno e destinati ad abitazione, anche se solo diurna, devono essere sempre poste ad un livello di almeno cm. 40 rispetto a quello del terreno circostante. In mancanza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere dotati di vespai ben ventilati ed alti almeno cm. 40.

Le camere di abitazione devono avere:

- a) una superficie minima di mq 14;
- b) cubatura non inferiore a mc. 39,20;
- c) altezza minima m. 2,80;
- d) finestre aperte all'aria libera di superficie proporzionata in maniera tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio di almeno il 2% e comunque di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- e) pareti intonacate ed imbiancate;
- f) pavimenti dalla superficie dura, liscia e senza connesure.

E' proibita ogni comunicazione interna tra stalle ed abitazioni.

In nessun caso è consentito che le stanze di abitazione siano sprovviste di un soffitto formante camera d'aria.

Il numero dei bagni in ogni casa colonica deve essere funzionale al numero delle famiglie abitanti.

Le condutture di scarico ed i fognoli devono essere di idoneo materiale e mantenute sempre in condizioni soddisfacenti.

Le materie fecali provenienti dai bagni devono, a mente di quanto previsto dalla L. 10/5/1976 n° 319 subire un processo di chiarificazione attraverso fossa imhoff e, quindi, disperse o per subirrigazione o percolazione o per pozzi assorbenti.



Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio di igiene del Comune.

I cortili, le aie, gli orti, e gli altri annessi alle case coloniche devono essere sistemati in modo tale da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

E' prescritto altresì che ogni casa colonica sia dotata di canali di gronda pluviali e circondata per tutto il suo perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte largo almeno cm.50.

## SEZIONE VI

### NORME PROGETTUALI PER LA PREVENZIONE DEGLI

### INCENDI

Art. 62° - [Numero e tipi di scale](#)

Art. 63° - [Focolai, camini, caldaie e condotti di calore](#)

Art. 64° - [Condotti di fumo](#)

Art. 65° - [Autorimesse](#)

Art. 66° - [Impianti di spegnimento](#)

### ***Art. 62° - NUMERO E TIPO DI SCALE***

I fabbricati per uso di civile abitazione devono essere provvisti di scale che uniscono tutti i piani nella misura minima di una per ogni 350 mq. di superficie coperta.

E' vietato costruire scale di legno quando queste devono servire più appartamenti.

### ***Art. 63° - FOCOLAI, CAMINI, CALDAIE E CONDOTTI DI CALORE***

I focolai devono essere costruiti sopra volta in muratura o solai latero-cementizi, o sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve avere la propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungarsi oltre il tetto.

Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore vengono isolati con una controcanna di sezione maggiore tale da formare un'intercapedine di almeno cm. 4 per la circolazione dell'aria.

Negli scantinati i locali caldaia per riscaldamento, deposito combustibili, motori ascensori ed altri eventuali servizi della casa devono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

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

### ***Art. 64° - CONDOTTI DI FUMO***

Nel rispetto di quanto prescritto dal regolamento di igiene, il presente regolamento dispone il divieto di far esalare il fumo inferiormente al tetto o stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospettanti su suolo pubblico.

### ***Art. 65° - AUTORIMESSE***

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse devono avere le pareti di perimetro e il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale ignifugo ovvero metalliche o anche rivestite di lamiera, devono essere ventilati ed avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

***Art. 66° - IMPIANTI DI SPEGNIMENTO***

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi, nelle scuole, negli edifici pubblici o di uso pubblico, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di materiale infiammabile e di combustibili, devono esserci impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

## SEZIONE VII

### NORME PROGETTUALI PER L'ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 67° - [Estetica degli edifici](#)

Art. 68° - [Aggetti e sporgenze dei fabbricati](#)

Art. 69° - [Balconi](#)

Art. 70° - [Caratteristiche dei muri di prospetto e delle recinzioni](#)

Art. 71° - [Numeri civici](#)

### ***Art. 67° - ESTETICA DEGLI EDIFICI***

I fronti delle case, dei fabbricati prospettanti su vie o piazze pubbliche o comunque visibili da queste, devono con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e in relazione all'armonia delle linee e in relazione ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione ed alle tinte.

Il Sindaco ha facoltà di prescrivere linee architettoniche o forme decorative analoghe e che ben si armonizzano con il tessuto edilizio circostante, nonché di fissare limiti e direttive per l'ottenimento di determinati inquadramenti urbanistici, previo parere della Commissione edilizia Comunale.

### ***Art. 68° - AGGETTI E SPORGENZE DEI FABBRICATI***

Negli edifici sui muri fronteggianti il suolo pubblico e d'uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 15 rispetto all'allineamento stradale, fino all'altezza di m. 2,20 dal piano stradale stesso;
- b) gelosie o persiane che si aprano verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale se la strada è con marciapiede; di m. 4,50 se la strada è senza marciapiede;
- c) ripari o spalline sul muro di parapetto nelle terrazze che non siano decorose.

### ***Art. 69° - BALCONI***

I balconi, compresi i bovindi non possono collocarsi ad altezza inferiore a m. 3,20 sopra il piano del marciapiede e non possono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

In caso di inesistenza del marciapiede non può essere inferiore a m. 4,50 dal piano stradale, sono fatte salve le preesistenze.

I bovindi sono ammessi ogni qualvolta non si oppongano ragioni di estetica e di igiene.

***Art. 70° - CARATTERISTICHE DEI MURI DI PROSPETTO E DELLE  
RECINZIONI***

I muri di fabbrica costruiti a filo stradale devono essere rivestiti con pietra naturale o artificiale per un'altezza non inferiore a m. 1,50 dal piano del marciapiede.

Le aree fronteggianti vie o piazze aperte al traffico devono essere recintate adeguatamente.

Tali recinzioni devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e con zoccolo dello stesso materiale previsto per gli edifici.

La prescrizione in parola si applica anche ai muri di divisione dei cortili e dei giardini visibili dalle vie pubbliche o soggette a pubblico transito.

***Art. 71° - NUMERI CIVICI***

Gli ingressi su strade e piazze a qualunque regime sottoposte, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da tale Ente determinato.

Il proprietario deve riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte qualora queste occupino interamente la parte di parete destinata alla targhetta.

In caso di non ottemperanza del proprietario a quest'obbligo, entro un mese dalla notifica dell'intimazione, vi provvede il Comune d'ufficio a spese del proprietario.

## SEZIONE VIII

### DISPOSIZIONI RELATIVE AD EDIFICI ESISTENTI ED OPERE

#### ESTERNE AI FABBRICATI

Art. 72° - [Trasformazioni e restauri](#)

Art. 73° - [Manutenzione degli edifici esistenti](#)

Art. 74° - [Tinteggiatura dei fabbricati](#)

Art. 75° - [Tablelle per la nomenclatura stradale](#)

Art. 76° - [Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere storico-artistico](#)

Art. 77° - [Apposizione di insegne](#)



### ***Art. 72° - TRASFORMAZIONI E RESTAURI***

Nelle attività di trasformazione e di restauro degli immobili esistenti devono essere applicate le disposizioni relative alle nuove costruzioni.

### ***Art. 73° - MANUTENZIONE DI EDIFICI ESISTENTI***

I proprietari di immobili sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti e i fronti esterni relativamente agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi ed alle vernici.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni di cui al 1° comma, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non provveda nei termini indicategli.

### ***Art. 74° - TINTEGGIATURA DEI FABBRICATI***

E' vietata, in relazione alla natura degli edifici e alle caratteristiche delle località, l'applicazione ai prospetti dei fabbricati di tinte contrastanti con il decoro e l'estetica civici.

Ai progetti di costruzione di nuovi edifici il presente regolamento impone che si debbano allegare campioni delle tinte che si intendono applicare ai fabbricati.

I proprietari di immobili edilizi, per eseguire sugli stabili medesimi operazioni di tinteggiatura, anche solo agli infissi esterni o agli intonaci colorati, prima dell'esecuzione dei lavori, devono eseguire campioni sul posto, e richiedere l'assenso all'Amministrazione comunale, la quale deve comunicare agli interessati le proprie determinazioni entro 48 h dalla ricezione della richiesta. Il campione per il quale è stato rilasciato l'assenso deve rimanere in essere sul fabbricato sino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Nei casi di edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate deve estendersi a

tutto il prospetto e non soltanto a quello appartenente ai singoli proprietari.

In caso di inosservanza delle prescrizioni predette, il Comune ha la facoltà di ordinare coattivamente l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci e in caso di ulteriore inadempienza, può eseguire d'ufficio i lavori a spese degli interessati.

#### ***Art. 75° - TABELLE PER LA NOMENCLATURA STRADALE***

I proprietari sono obbligati a rispettare i numeri civici e le tabelle nomenclative apposte agli edifici cittadini e a ripristinarli qualora siano distrutti o danneggiati.

In caso di demolizione degli immobili che non debbano essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve comunicare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

#### ***Art. 76° - ESECUZIONE DI OPERE IN FABBRICATI CON CARATTERE STORICO-ARTISTICO***

L'esecuzione dei lavori anche di manutenzione ordinaria tanto all'interno quanto all'esterno dei fabbricati in rubrica, qualunque sia la loro portata deve essere regolarmente consentita.

#### ***Art. 77° - APPOSIZIONE DI INSEGNE, MOSTRE, CARTELLI ED OGGETTI PUBBLICITARI***

L'apposizione e la collocazione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, cartelli indicanti ditte, esercizio di arti e mestieri, professioni ed industrie, nonché oggetti pubblicitari anche luminosi, è subordinata a licenza del Sindaco.

I corpi predetti non devono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre e le vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando

non facciano parte del fabbricato devono essere applicate in modo tale da consentire la pulizia anche nelle parti interne.

Per i magazzini ubicati su strade principali o in edifici di carattere artistico anche se si trovino in strade secondarie, devono essere presentati disegni delle tabelle e delle mostre esterne in scala 1:20.

Gli aggetti delle mostre non devono oltrepassare i cm. 15 dall'allineamento stradale.

In caso di riparazioni o di modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione delle mostre, delle vetrine o altro oggetto aggettante su suolo pubblico, i titolari delle licenze sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.

Le licenze predette possono essere revocate quando:

- a) le mostre, le vetrine e le insegne non sono mantenute pulite o in buono stato;
- b) a seguito di reclamo degli interessati, si ravvisi una turbativa al diritto di veduta del vicino;
- c) il Sindaco ne ravvisi la improcrastinabile necessità.

In quest'ultimo caso il provvedimento autoritativo deve essere congruamente motivato.

Per gli oggetti pubblicitari anche luminosi è vietata la collocazione senza licenza comunale sui prospetti dei muri e sui fianchi delle case prospicienti piazze e vie pubbliche e private; la collocazione è altresì vietata sui muri e su decorazioni architettoniche di chiese, palazzi ed immobili di interesse artistico e storico.

Il rilascio della licenza ha luogo a domanda di parte e su presentazione del tipo in disegno o fotografia, con provvedimento sindacale, udito il parere della Commissione edilizia comunale, che riscontra quanto sopra confacente al decoro ed al carattere della località.

Per le località di speciale interesse artistico e storico la licenza è subordinata anche al

nulla osta dell'Ente competente.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza licenza ovvero senza l'osservanza delle norme del presente articolo sono rimosse d'ufficio a spese dei trasgressori.

## **TITOLO VI**

### **NORME TECNOLOGICHE**

Art. 78° - [Isolamento termico ed acustico](#)

Art. 79° - [Isolamento e protezione dall'umidità-materiali igroscopici](#)

Art. 80° - [Approvvigionamento idrico](#)

Art. 81° - [Scarichi delle acque](#)

Art. 82° - [Fogne private](#)

Art. 83° - [Raccolta dei rifiuti domestici](#)

### ***Art. 78° - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO***

Al fine di evitare gli effetti dannosi provocati dalle variazioni di temperatura, i muri perimetrali devono avere uno spessore idoneo a scongiurare tale eventualità.

Negli edifici coperti a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano deve essere realizzato un soffitto o almeno un sottotetto opportunamente ventilato.

Negli edifici coperti a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ben ventilata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con materie isolanti purché il potere isolante complessivo della copertura risulti idoneo al bisogno.

L'isolamento acustico degli ambienti deve essere curato mediante opportuni accorgimenti tecnici.

Il presente regolamento prescrive che, per il raggiungimento dello scopo di isolare i pavimenti al sottostante solaio, venga posto tra essi almeno uno strato alto cm. 2 di sabbia o di altro isolante.

Gli standards di isolamento termico sono indicati dal regolamento di esecuzione della L. 30/4/1976 n° 373.

### ***Art. 79° - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ: materiali igroscopici***

I muri di fondazione devono essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materie impermeabili di sufficiente spessore.

I piani terreni che non siano sovrapposti a locali scantinati devono essere sopraelevati dal marciapiede e dal piano stradale di almeno cm. 10 e aerati a mezzo vespai spessi almeno cm. 40.

I locali seminterrati o scantinati devono avere muri e pavimenti protetti dall'umidità del suolo a mezzo di opportuna intercapedine rivestita di materiali impermeabili.

Il perimetro dei fabbricati in cui non esiste marciapiede pubblico o massicciata stradale

deve essere protetto dalle acque a mezzo di ampio bordo non inferiore a cm. 70, o di cunetta raccordata alla fognatura. Deve inoltre essere ricoperto da una zoccolatura di pietra o di materiale lapideo.

Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'1,50%, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni devono essere dotati di griglie metalliche a cuffia in modo da evitare che si ostruiscano.

I tetti qualunque sia la loro copertura devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

#### ***Art. 80° - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO***

Ogni nuovo edificio destinato alla residenza non può essere dichiarato abitabile né essere materialmente occupato in tutto o in parte se non è provvisto di acqua potabile divisa in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone destinate a risiedervi.

Tutti gli alloggi devono avere un acquaio separato dai servizi igienici.

Gli acquai ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acqua devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere collegati con il pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile ai sensi di quanto descritto dalla delibera 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento pubblicata sul supplemento ordinario della G.U. n° 48 del 21/2/1977.

### ***Art. 81° - SCARICHI DELLE ACQUE***

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi da esse alimentati nella fognatura comunale tramite apposite canalizzazioni di ghisa catramata ovvero di grès ceramico o di materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica.

Tali canalizzazioni devono essere muniti di giunti a perfetta tenuta e sifoni ispezionabili a, chiusura ermetica in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascuno dei locali che ne contengono più d'uno.

Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica a sifone ispezionabile deve essere interposta fra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubazioni di raccolta provenienti dagli edifici, sia per quanto riguarda le acque usate negli edifici stessi, sia per le acque piovane.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, e i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici devono essere prolungati - senza riduzione di diametro - fin sopra la copertura dell'edificio.

Per questo scopo non è possibile utilizzare i tubi adibiti all'evacuazione delle acque piovane dalla copertura.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari (ventilazione secondaria o altro) ad evitare il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e costituente appunto l'elemento di chiusura idraulica.

### ***Art. 82° - FOGNE PRIVATE***

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e comunque fino alla confluenza con la fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa



catramata o da grès ceramico, di diametro non inferiore a cm. 12 nei tratti subverticali e cm. 20 nei tratti suborizzontali.

Le canalizzazioni vanno eseguite a perfetta regola d'arte, e vanno tenute separate quelle destinate alle acque bianche (meteoriche) e quelle destinate alle acque usate (liquami).

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta ed asfaltati nei tratti non verticali.

I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali sotterranei le tubazioni devono essere tenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario devono essere collocate in apposita incassatura facilmente ispezionabile.

Tutti gli apparecchi per lo smaltimento delle materie di rifiuto comunicanti con la rete di fognatura cittadina, nonché i pozzetti di raccolta delle acque piovane devono essere provvisti di chiusura idraulica ispezionabile a sifone con immersione non minore di cm.

3. La quota dell'estradosso del chiusino esterno di copertura del pozzetto di raccordo alla fognatura comunale deve essere il punto più basso.

Le colonne di raccolta degli scarichi di acquai e bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile devono essere muniti di una bocca d'ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai nonché i condotti principali per la rete di fognatura interna devono essere prolungati con lo stesso diametro fin sopra il tetto.

I tubi pluviali non possono servire da esalatori della fognatura privata.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere la bocca ad un livello

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e comunque fino alla confluenza con la fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa catramata o da grès ceramico, di diametro non inferiore a cm. 12 nei tratti subverticali e cm. 20 nei tratti suborizzontali.

Le canalizzazioni vanno eseguite a perfetta regola d'arte, e vanno tenute separate quelle destinate alle acque bianche (meteoriche) e quelle destinate alle acque usate (liquami).

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta ed asfaltati nei tratti non verticali.

I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali sotterranei le tubazioni devono essere tenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario devono essere collocate in apposita incassatura facilmente ispezionabile.

Tutti gli apparecchi per lo smaltimento delle materie di rifiuto comunicanti con la rete di fognatura cittadina, nonché i pozzetti di raccolta delle acque piovane devono essere provvisti di chiusura idraulica ispezionabile a sifone con immersione non minore di cm.

3. La quota dell'estradosso del chiusino esterno di copertura del pozzetto di raccordo alla fognatura comunale deve essere il punto più basso.

Le colonne di raccolta degli scarichi di acquai e bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile devono essere muniti di una bocca d'ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai nonché i condotti principali per la rete di fognatura interna devono essere prolungati con lo stesso diametro fin sopra il tetto.

I tubi pluviali non possono servire da esalatori della fognatura privata.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere la bocca ad un livello

inferiore al piano stradale.

I progetti, per impianto di fognatura sono sottoposti al preventivo esame dell'Ufficiale sanitario comunale.

### ***Art. 83° - RACCOLTA DEI RIFIUTI DOMESTICI***

Le immondizie e le materie putrescibili delle case, degli esercizi pubblici, degli spacci di vendita all'ingrosso e al minuto, anche dei mercati, devono essere tenuti fino al momento della loro asportazione in sacchetti igienici a perdere o depositati in gabbionetti metallici posti davanti a ciascun edificio.

Tali gabbionetti devono risultare coperti e costruiti con materiale che consenta la loro pulizia, sia all'interno che all'esterno, e con chiusura a mezzo di coperchio idoneo, esclusa ogni copertura occasionale.

E' altresì vietato il gettito di rifiuti o di immondizie dalle finestre o dai vani prospicienti cortili, aree scoperte, vie pubbliche e private.

La raccolta dei rifiuti dai gabbionetti deve essere curata da apposito servizio comunale.

## **TITOLO VII ESECUZIONE DELLE OPERE**

- Art. 84° - [Segnalazione dei cantieri](#)
- Art. 85° - [Recinzione ed illuminazione della zona lavori](#)
- Art. 86° - [Ponteggi e scale di servizio](#)
- Art. 87° - [Ponti di servizio e assi a sbalzo su suolo pubblico](#)
- Art. 88° - [Ritrovamenti storici ed artistici](#)
- Art. 89° - [Ponti a sbalzo ed armature eccezionali](#)
- Art. 90° - [Responsabilità degli esecutori di opere](#)
- Art. 91° - [Installazioni obbligatorie nei cantieri edilizi](#)
- Art. 92° - [Scarico di materiali - Demolizioni](#)
- Art. 93° - [Precauzioni per assicurare la nettezza delle strade](#)
- Art. 94° - [Scarichi Pubblici](#)
- Art. 95° - [Rimozione degli steccati](#)
- Art. 96° - [Divieto di servirsi dell'acqua pubblica](#)

### ***ART. 84° - SEGNALAZIONE DEI CANTIERI***

Nei cantieri nei quali si eseguano nuove costruzioni, o grandi restauri e ovunque si iniziano attività edilizie, deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, nella quale devono essere indicati:

- a) il nome e cognome del titolare della concessione ovvero la indicazione della P.A. dalla quale dipende il lavoro;
- b) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- c) il nome e cognome del costruttore che ha assunto la esecuzione dell'opera e quello dell'assistente.
- d) numero e data della concessione edilizia.

### ***ART. 85° - RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI***

Il soggetto titolare di concessione a trasformare il territorio deve, prima di iniziare i lavori, recingere il luogo della trasformazione con un assito di aspetto decente.

Nell'atto amministrativo di concessione è indicato il quantum di area pubblica o d'uso pubblico che lo steccato può recingere e l'altezza dello stesso.

I serramenti delle aperture d'ingresso in tali recinti debbono aprirsi all'interno, essere muniti di serrature o catenacci ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli instrumenta constructionis et demolitionis debbono essere disposti all'interno del recinto.

Gli assiti o altri ripari devono essere provvisti ad ogni angolo, di lanterna rossa collocata in modo visibile.

Le lanterne devono essere mantenute accese, a cura di chi fabbrica, per tutto l'orario della pubblica illuminazione stradale.

### ***ART. 86° - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO***

I ponti, i cavalletti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature, devono essere installate a regola d'arte ed in modo da prevenire infortuni agli operai e caduta di materiali.

Le funi delle burbere o delle macchine mercé le quali vengano sollevati i materiali di costruzione devono essere dotate di organi di agganciamento di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei recipienti che li contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie devono essere riparate con barriere solide fissate a circa m. 1,00 dall'impalcatura.

Le predette impalcature devono essere dotate di uno zoccolo di riparo aderente al tavolato, di altezza sufficiente ed in ogni caso non inferiore a cm. 30.

I traversoni devono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

Ogni piano compiuto deve essere ricoperto con tavolato generale fino a che non sia costruita la volta o il solaio definitivo.

### ***ART. 87° - PONTI DI SERVIZIO ED ASSI A SBALZO SU SUOLO PUBBLICO***

E' vietato costruire ponti per fabbricare e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza permesso comunale, peraltro sempre revocabile, il quale non esonera l'interessato dall'adozione di tutte le cautele e le garanzie per la pubblica incolumità.

### ***ART. 88° - RITROVAMENTI STORICI ED ARTISTICI***

Qualora nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero riscontrare dei reperti di presumibile interesse artistico, storico ed archeologico, deve essere data immediata comunicazione al Sindaco il quale, a sua volta,

dovrà disporre la sospensione dei lavori, in attesa che le Autorità all'uopo competenti esplichino le indagini necessarie.

La sospensione di cui sopra ha la durata minima compatibile con le operazioni di sopralluogo, rilevazione ed accertamento.

### ***ART. 89° - PONTI A SBALZO ED ARMATURE ECCEZIONALI***

Per la costruzione di ponti a sbalzo e per il collegamento di armature eccezionali per opere monumentali e di quelle necessarie ad elevare grandi pesi come statue, monoliti et similia, è necessario uno speciale preventivo permesso.

### ***ART. 90° - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE***

Nonostante le precedenti disposizioni riguardanti i ponti di servizio, la responsabilità circa l'idoneità dei medesimi, come di ogni altro mezzo di opera, incombe, secondo le rispettive mansioni, a coloro i quali ne curano l'esecuzione.

Il Sindaco ha facoltà di controllare a mezzo di agenti e funzionari l'osservanza delle disposizioni impartite e di imporre eventuali maggiori cautele.

La sorveglianza da parte del Comune non esclude né attenua la responsabilità dei diretti esecutori dei lavori.

### ***ART. 91° - INSTALLAZIONI OBBLIGATORIE NEI CANTIERI EDILIZI***

I cantieri destinati a lavori edili di notevole importanza devono essere provvisti di una razionale latrina e di installazione provvisoria di cucina e lavatoio.

### ***ART. 92° - SCARICO DI MATERIALI - DEMOLIZIONI***

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiale di demolizione o altro.

Tali materiali devono essere posti in panieri ed incalanati in condotti chiusi e fatti scendere con le dovute precauzioni, ammucchiati nei cortili o entro gli steccati e dopo essere trasportati agli scarichi.

Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere mediante idonee bagnature.

### ***ART. 93° - PRECAUZIONE PER ASSICURARE LA NETTEZZA DELLE STRADE***

Il costruttore ha l'obbligo di conservare le vie pubbliche nette su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, devono essere trasportati in giornata nelle apposite discariche pubbliche.

#### ***ART. 94° - SCARICHI PUBBLICI***

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio tecnico del Comune, sentito, ove necessario, l'Ufficiale sanitario, e di essi è data l'indicazione nell'atto amministrativo di concessione.

I materiali depositati devono essere spianati e compattati al fine di evitare il ristagno delle acque.

#### ***ART. 95° - RIMOZIONE DEGLI STECCATI***

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere poste a servizio dei medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Il titolare della concessione edilizia che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle

opere, deve far eseguire quelle ritenute necessario per togliere eventuali sconci e pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite.

La non ottemperanza a tale prescrizione, attribuisce al Comune la facoltà di procedere, a spese del concessionario, all'esecuzione d'ufficio delle opere predette.

Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

#### ***ART. 96° - DIVIETO DI SERVIRSI DELL'ACQUA PUBBLICA***

Nessuno può servirsi, per le costruzioni, della acqua defluente da pubbliche fontane o corrente in fossi e canali pubblici senza il permesso del Comune.

## **TITOLO VIII**

### **NORME RELATIVE AL SUOLO E ALLO SPAZIO PUBBLICO**

Art. 97° - [Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico](#)

Art. 98° - [Occupazione permanente del suolo e dello spazio pubblico](#)

Art. 99° - [Manomissione del suolo stradale](#)

Art. 100° - [Tende aggettanti nello spazio pubblico](#)



***ART. 97° - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO******PUBBLICO***

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventivo permesso del Sindaco il quale può accordarlo previo pagamento della rispettiva tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente al decoro cittadino ed alla pubblica igiene.

Venute a mancare le ragioni che hanno giustificato il rilascio del permesso o scaduto il termine senza che sia stato proposto rinnovo, il concessionario deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente al rilascio del permesso, ove non sia diversamente stabilito nell'atto amministrativo stesso.

Gli interessati all'occupazione devono rivolgere al Sindaco domanda in carta legale corredata di tutti i documenti e disegni a suffragio della richiesta.

***ART. 98° - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DELLO SPAZIO******PUBBLICO***

Il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando questa conferisce decoro all'erigendo fabbricato in armonia con le situazioni delle proprietà confinanti e con la pubblica viabilità.

Può altresì consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi.

Il Sindaco può consentire l'occupazione permanente del suolo e sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto, con canalizzazioni idriche, elettriche et similia.

Nel relativo atto di concessione il Sindaco fissa il canone che il concessionario deve versare annualmente e stabilisce le modalità tecniche dell'opera e le prescrizioni da seguire sia durante la fase di esecuzione dei lavori, sia nel prosieguo del tempo.

I passi carrabili possono essere concessi ai privati con l'osservanza delle forme e modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

***ART. 99° - MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE***

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, costruire, restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza

speciale permesso sindacale, il quale deve indicare le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito in garanzia da effettuarsi nella Tesoreria comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del manto stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione è eseguito dagli appaltatori della manutenzione stradale, sotto la direzione dei competenti uffici del comune ed a spese del titolare della concessione.

#### ***ART. 100°- TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO***

L'apposizione di tende aggettanti, da effettuarsi solo dietro permesso del Sindaco, non è consentita nelle strade prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende ed i loro accessori non possono essere mai poste ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede. Per gli edifici dichiarati di interesse storico-artistico, il rilascio della concessione è subordinato al nulla osta dell'Ente competente per materia.

La concessione è soggetta a revoca quando le tende non siano mantenute in buono stato e pulite ovvero quando impediscono il libero transito.

## **TITOLO IX**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 101° - [Sanzioni](#)

Art. 102° - [Ambito di applicabilità del regolamento edilizio](#)

Art. 103° - [Abrogazione di tutte le norme comunali in subjecta materia](#)

### ***ART. 101° - SANZIONI***

La violazione delle norme del regolamento in oggetto comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n° 1265.

### ***ART. 102° - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO***

L'efficacia spaziale delle disposizioni del presente regolamento si estende a tutto il territorio comunale per cui è fatto obbligo a chiunque di osservarne e fare osservare le sue disposizioni. In ordine alla portata temporale delle prescrizioni in oggetto si avverte che, rimangono salve "le licenze edilizie" rilasciate prima dell'entrata in vigore delle disposizioni della L. 28/1/1977 n°10 purché non scadute e purché i relativi lavori siano già stati iniziati e siano portati a termine e gli edifici resi agibili nel termine perentorio di quattro anni.

Per l'eventualità che le costruzioni anzidette non siano in toto realizzate nel termine suddetto, sarà necessario, per gli interessati, procedere alla richiesta di "concessione" - con la procedura dettata dal presente regolamento - per la parte o per le parti non completate.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ancorché concesse sotto l'imperio di disposizioni precedentemente

in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

### ***ART. 103° - ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN SUBIECTA MATERIA***

All'atto della sua entrata in vigore il presente regolamento abroga tutte le disposizioni comunali in subiecta materia con esso incompatibili, ovunque contenute.