

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N° 84 DEL 22/12/95
PUBBLICATO DAL 24/1/96 AL 8/2/96



IL SEGRETARIO CAPO
(Dr. Gentile Palombo)
Gentile Palombo

Comune di Sonnino

(Provincia di Latina)

Regolamento Edilizio

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E
Fto S. BONADONNA



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
PER USO AMMINISTRATIVO

Sonnino, li 20 GIU. 1996

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

IL SEGRETARIO CAPO
(Dr. Gentile Palombo)

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche~~
rettifiche e l'inserimento
integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla

D.G.R. n° 9566 del 10-12-96

che si rilascia a Roma, il



SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE
UFFICIO LAVORI GIUNTA
IL RESPONSABILE DELLA SEZIONE II^a
(*Aronz. Romano Megna*)

[Signature]



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

[Signature]



IL SINDACO
Roberto Migliori

[Large Signature]

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI



- NORME PRELIMINARI -

ART. 1) Natura e scopi del regolamento.

In esecuzione della LEGGE URBANISTICA del 17 agosto 1942 n. 1150, modificata con legge del 6/08/1967, n. 765 e 28/01/1977, n. 10 ed in conformità alle disposizioni transitorie, dello Statuto e agli altri provvedimenti legislativi che vi hanno attinenza, il presente regolamento ha per suo scopo precipuo quello di disciplinare lo svolgimento dell'iter amministrativo in materia di semplificazioni delle procedure e regolamentare gli aspetti generali sia delle costruzioni che delle sistemazioni ambientali, nonché la vigilanza e l'osservanza delle norme urbanistiche nell'ambito dell'intero territorio comunale.

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

L'attività edilizia ed urbanistica delle Amministrazioni Statali dovrà uniformarsi alle prescrizioni dell'art. 29 della succitata Legge Urbanistica n. 1150 e seguenti.

ART. 2) Opere soggette a concessione edilizia.

Chiunque intenda eseguire, entro l'intero territorio del Comune, opere edilizie od altre opere di costruzione, di modifica, trasformazione, ripristino, riattamento, ed ampliamento di quelle esistenti, in modo tale da alterare comunque la struttura, l'aspetto esterno, deve chiedere apposita concessione al Sindaco e partecipa agli oneri ad essa relativi (salvo quanto previsto dal D.L. 25/11/1995, n. 498).

In particolare la concessione a costruire va richiesta per le seguenti opere:

- a) - costruzioni, demolizioni e ricostruzioni di edifici, edificazioni esterne od anche solo parziali di edifici, costruzioni accessorie;
- b) - costruzione ed apertura al pubblico transito di porticati, di strade private, anche se chiuse all'estremità da cancelli o da altri passaggi coperti e scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche;
- c) - collocazione o trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere;



- d) - collocazione sul suolo pubblico od in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi, etc., anche per la vendita di merci, giornali per la pubblicità, etc.;
- e) - monumenti funerari;

ART. 3) Opere soggette ad autorizzazione.

Le seguenti opere sono soggette ad autorizzazione:

- a) - collocazione di insegne, mostre, vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade, cartelloni ed ogni altro oggetto che a scopo di pubblicità ed a qualunque altro scopo venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati, dei muri di cinta, delle cancellate, ed applicato sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata, purché visibili da vie o spazi pubblici;
- b) - apposizione di tende sullo spazio pubblico, delle arcate dei portici ed all'esterno delle vetrate delle finestre, delle porte e delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- c) - costruzione di pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in esse di paracarri;

ART. 4) Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere iniziati senza domanda preventiva i lavori di assoluta urgenza richiesta da immediato pericolo, fatto però restando l'obbligo per il proprietario:

- a) - darne l'immediata preventiva comunicazione al Sindaco che disporrà per l'immediato sopralluogo da parte del Tecnico comunale;
- b) - presentare sollecitamente la domanda per ottenere la concessione edilizia o autorizzazione, ai sensi degli articoli 2 e 6 del presente regolamento, o altrimenti presentare la comunicazione di inizio attività edilizia, prevista al successivo art. 8 comma 7).

ART. 5) Lavori eseguibili senza concessione edilizia.

La concessione edilizia non è richiesta per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti negli stabili dichiarati di notevole interesse artistico-storico o negli immobili vincolati dai piani regolatori per demolizioni o trasformazioni:



- a) - demolizione e costruzione parziale o totale di pavimenti;
- b) - colorazioni e decorazioni interne;
- c) - fossi, canali, muro a secco di contenimento quali opere ad esclusivo servizio per l'agricoltura realizzate fuori dai centri abitati.

ART. 6) Domande di concessione ed autorizzazione - requisiti del progettista.

Coloro che intendono eseguire le opere contemplate dal precedente articolo 2, debbono inoltrare al Sindaco la relativa domanda di autorizzazione, redatta su carta legale o resa legale del valore prescritto all'atto della presentazione.

Tale domanda dovrà chiaramente contenere:

- a) - generalità anagrafiche, residenza e codice fiscale del richiedente;
- b) - indicazione del domicilio eletto nel Comune per il caso che il richiedente risieda in altre località;
- c) - qualità del richiedente che dimostri la disponibilità dell'area;
- d) - generalità anagrafiche, recapito, iscrizione Ordine professionale e codice fiscale del progettista;
- e) - dati catastali dei terreni o del fabbricato interessato, nonché la destinazione urbanistica;
- f) - dichiarazione che le aree interessate alla edificazione non siano già state asservite per altre precedenti costruzioni;
- g) - dichiarazione sulla legittimità urbanistica dell'eventuale fabbricato preesistente;
- h) - elencazione degli allegati.

La domanda dovrà essere firmata dal richiedente o da un suo legale rappresentante e dal progettista.

Il progettista delle opere da eseguire deve essere Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito Industriale, Edile o Agrario, iscritto al rispettivo Albo professionale, nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni, dalle disposizioni legislative in materia.

E' consentito sottoporre all'esame e allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso, progetti di massima



per opere di particolare importanza.

ART. 7) Documentazione a corredo delle domande.

Le domande di autorizzazione di cui è fatto cenno nel primo comma del precedente articolo, devono essere corredate dai necessari documenti inclusi nella relativa Cartellina "PRATICA EDILIZIA":

a) - elaborato progettuale in quattro copie, che deve contenere:

- 1) stralcio ubicazionale in scala 1:25.000 e/o 10.000;
- 2) estratto del foglio catastale comprendente almeno un raggio di ml. 160 dalla costruzione in oggetto;
- 3) planimetria lotto interessato in scala 1:500 indicante l'erigenda costruzione, il distacco dai confini e dai fabbricati esistenti;
- 4) piante, prospetti e n. 2 sezioni in opportuna scala (1:50/1:100), recante la destinazione dei singoli vani e le indicazioni delle quote riferite al piano di campagna o alla quota risultante dalle sistemazioni in progetto;
- 5) calcolo superfici, volumi, rapporto di copertura, spazi per parcheggi (L. 122/89 e successive modificazioni);

b) - Modello ISTAT/I/201 debitamente compilato e firmato;

c) - Versamento di L. 100.000 sul C.C.P. 12589040 intestato a: COMUNE DI SONNINO - Servizio Tesoreria - con la causale: istruttoria pratica C.E. - quale somma dovuta per le spese complessive da sostenersi per l'esame delle pratiche, che vanno così specificate:

- spese istruttoria;
- spese materiale vario di cancelleria;
- sopralluogo.

d) - Versamento di L. 20.000 per costo cartellina "PRATICA EDILIZIA".

Nel caso di domanda di autorizzazione l'importo del versamento come sopra motivato è di L. 50.000.

I disegni di cui al numero 4 della lettera a) devono essere disegnati con le sole linee delimitanti le sezioni delle murature in grassetto, le aperture delle porte senza linea di soglia ma con indicazione a semplice contorno dei gradini od altro, le aperture delle finestre devono riportare le linee (interne ed esterne) dal davanzale con al centro due linee sottili e ravvicinate raffiguranti simbolicamente l'infilso qualora vi fosse collocato, tutte le altre indicazioni devono essere riportate a semplice contorno o raffigurate con segni convenzionali. Qualora l'edificio da costruire o da trasformare sia in aderenza ad altri esistenti, i prospetti dovranno far risultare chiaramente la facciata dell'edificio contiguo.

e) - Una relazione tecnica descrittiva delle strutture murarie, solai, delle quantità dei materiali di rivestimento ed impermeabilizzazione, come si provvederà allo scarico delle acque chiare, luride e dalle materie nere, alla fornitura dell'acqua potabile e quale materiale sarà posto per isolare l'umidità dal suolo, alle strutture murarie appena affioranti dal terreno.

In che modo avviene l'attuale scorrimento delle acque superficiali e come verrà regolato dopo la realizzazione della costruzione anche tenendo conto degli eventuali movimenti di terra.

La relazione indicherà anche le modalità delle eventuali situazioni degli spazi adiacenti all'opera progettata.

La relazione deve contenere espressi riferimenti alla normativa cui alla legge 13/89; legge 46/90; legge 10/91.

f) - Qualsiasi altro documento di carattere tecnico o legale necessario al completamento dell'esame del progetto.

Le documentazioni fotografiche dei luoghi (obbligatoria nei casi di demolizione e ricostruzione) vanno allegate ogni qualvolta il Sindaco o la Commissione Edilizia lo riterrà necessario per un più approfondito esame del progetto o per acquisire una documentazione da allegare agli atti.

ART. 8) Autorizzazioni Speciali.

Per tutte le opere la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone, deve essere inoltrata al Genio Civile preventivamente all'inizio dei lavori, richiesta di Nulla-Osta sismico corredato dagli elaborati di rito, in conformità alle prescrizioni della legge 5/11/1971 n. 1086 e legge 2/02/1974 n. 64 sul rischio sismico.

I progetti delle opere da eseguire in zone sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla legge 29/6/1939 n. 1497; e quelli per la riparazione di edifici dichiarati di eminente interesse storico-artistico, ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, e legge 8/8/1985 n. 431 debbono acquisire la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente, prima dell'inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori cui a progetti di costruzione che ricadono su aree soggette a vincolo idrogeologico dovranno essere subordinati alle prescrizioni della legge 20/12/1923 n. 3267 e riportare preventivamente i pareri e le approvazioni degli organi competenti, ove espressi.

Fuori delle perimetrazioni urbane debbono in pari modo riportare la preventiva approvazione del competente Compartimento A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale, gli edifici che debbono sorgere ai margini rispettivamente delle strade statali e delle strade provinciali, nonché

l'allacciamento delle strade private alle predette strade pubbliche, altrimenti dovranno essere salvaguardate le distanze del Nuovo Codice della Strada.

ART. 9) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono suddivisi nelle seguenti grandi categorie:

- a) Manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) Manutenzione straordinaria: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole proprietà immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) Restauro e risanamento conservativo: riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) Ristrutturazione edilizia: riguarda le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- e) Ristrutturazione urbanistica: riguarda interventi più ampi, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) La Demolizione e la successiva fedele ricostruzione di immobili è considerata ristrutturazione edilizia.



ART. 10) Procedure per il rilascio della Concessione Edilizia.

Ai sensi dell'Art. 4 della legge 4 dicembre 1993 n. 493, e sue modifiche ed integrazioni:

- 1) Al momento della presentazione della domanda di Concessione Edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
- 2) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle presentazioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
- 3) In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
- 4) La Concessione Edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme, che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
- 5) Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
- 6) Decorso, inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio di



poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un Commissario ad Acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. Il Commissario ad Acta non può richiedere il parere della Commissione Edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune interessato.

- 7) I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, possono essere subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, 241, come modificato dall'art. 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537:
- a) - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) - opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - c) - occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
 - d) - opere di eliminazioni delle barriere architettoniche in edifici esistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - e) - mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 12 del presente articolo;
 - f) - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - g) - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - h) - opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - i) - impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o



installazione di impianti tecnologici;

- l) - varianti a Concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) - parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.
- 8) La esecuzione delle opere di cui al comma 7 non è subordinata alla corresponsione dei contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10. Con la legge regionale di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può peraltro essere disciplinato l'obbligo del pagamento di tali contributi nell'ipotesi di aumento del numero delle unità immobiliari o di cambio di destinazione d'uso.
- 9) Nei casi di cui al comma 7, contestualmente all'inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 10) Agli effetti del comma 9 il progettista assume la qualità di persona incaricata di un pubblico servizio ai sensi della legge penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 9 l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 11) L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 9 o in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati e dai regolamenti edilizi vigenti, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento attività edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.
- 12) Non sono soggette a Concessione Edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti



la conformità del progetto alle prescrizione urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

**ART. 11) Commissione Edilizia Comunale: Composizione -
Convocazione - Attribuzioni - Funzionamento.**

La Commissione Edilizia è composta:

- a) - dal Sindaco o di un suo delegato, che la presiede;
 - b) - del Delegato Sanitario della Azienda U.S.L. Latina;
 - c) - del Comandante dei Vigili del Fuoco o di un suo rappresentante;
 - d) - di un Ingegnere, un Architetto e un Geometra designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dai relativi ordini professionali o collegi;
 - e) - di un esperto di tutela ambientale, designato dal Consiglio Comunale fra quelli proposti dalle Associazioni Ambientali presenti nel territorio comunale;
 - f) - di due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale, uno della maggioranza e uno della minoranza, ~~che possono essere anche Consiglieri Comunali.~~
- SENZA DEL 22.2.96 VERB. 26 DEC. N° 11 - IL SEGRETARIO (Dr. Gentile Palombo)

Il Tecnico Comunale (Settore Urbanistica) è nella C.E.C. nella qualità di Responsabile del Procedimento e funge da Segretario. Non ha facoltà di voto.

I Commissari di cui alla lettera e, f, durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di particolare importanza, od ogni qual volta lo ritenga opportuno, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese, su convocazione del Sindaco e straordinariamente ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga opportuno.

Il Presidente, in assenza del responsabile del procedimento, designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti, aventi anche qualità di segretario.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno



presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno di redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario provvede inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

Per la validità delle deliberazioni è necessario almeno l'intervento della metà più uno dei componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia esprime parere:

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



C A P O I I

- EFFETTI GIURIDICI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA -
- UTILIZZAZIONE, CONTROLLO, REVOCA E DECADENZA DELLE
AUTORIZZAZIONI -
- PERMESSO DI ABITABILITA' -

ART. 12) Caratteristiche ed effetti della concessione edilizia - Diritti dei terzi - Variazione ai progetti.

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni delle norme regionali.

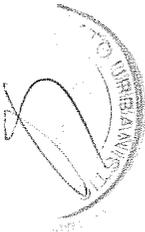
Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro la quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui funzionamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è inderogabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28/01/1977, n. 10, e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta ferma, inoltre, il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.



La concessione a costruire costituisce solo una presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricanti circostanti.

Essa non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle leggi ed ai regolamenti, sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi.

L'Amministratore Comunale, infatti, declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dalla concessione edilizia.

Durante il corso di lavori, nessuna variazione od aggiunta potrà essere fatta al progetto approvato senza ottenere specifica autorizzazione nei modi e nei termini dei precedenti articoli, restando vincolato il richiedente all'esecuzione dei lavori in conformità ai tipi presentati, salvo i casi cui al precedente art. 8 comma 7) lettera l).

ART. 13) Annullamento della concessione edilizia.

La concessione edilizia viene annullata nei seguenti casi:

- a) - quando essa risulti ottenuta in base ai tipi non rispondenti al vero;
- b) - quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento, o quando o siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di autorizzazione;
- c) - quando si sia modificato arbitrariamente e il progetto approvato;
- d) - quando il Direttore dei lavori, designato ai sensi del seguente articolo, non ne abbia assunto l'effettiva direzione, o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito dandone preventiva comunicazione al Sindaco.

Una volta accertata l'infrazione che dà luogo all'annullamento, il Sindaco farà notificare all'interessato una propria ordinanza contenente:

- a) - la contestazione del fatto;
- b) - la notizia dell'annullamento della concessione;
- c) - l'ordine di sospendere i lavori;



- d) - l'ordine di eliminare, eventualmente, l'infrazione che ha dato luogo alla revoca;
- e) - le sanzioni che saranno prese a carico dell'interessato.

Il titolare della concessione, qualora intenda riprendere i lavori, potrà chiedere la rinnovazione dell'atto di autorizzazione solo quando avrà ottemperato a quanto ordinatogli dal Sindaco.

ART. 14) Inizio e conduzione dei lavori - Requisiti del Direttore e del Costruttore - Responsabilità nell'esecuzione di opere autorizzate.

Prima di poter procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare della concessione edilizia dovrà:

- a) - comunicare, per iscritto, all'ufficio Tecnico Comunale, ed alla Regione Lazio Ass.to LL.PP. (Genio Civile) la data di inizio dei lavori;
- b) - depositare la predetta concessione nel cantiere dei lavori, allo scopo di esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- c) - ottenere dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale gli elementi e dati di cui al successivo articolo;
- d) - depositare presso il suddetto Ufficio Tecnico Comunale le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato;
- e) - depositare nel cantiere di lavoro il nulla osta da parte del Genio Civile (legge 05/11/1971, n. 1086 e legge 02/02/1974, n. 64).

A tale scopo si fa presente che il Direttore dei Lavori dovrà essere un professionista Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale, Edile, Agrario, iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze.

I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità e dovranno essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte del costruire, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Di tale osservanza, come dell'osservanza delle particolari prescrizioni inserite nella concessione edilizia, sono responsabili sia il titolare della concessione, sia il Direttore dei lavori, sia il Costruttore, ciascuno nei limiti della propria competenza.

ART. 15) Allineamenti stradali, Verbali di linee - Quote e fognature.

Per le nuove costruzioni a confine col suolo pubblico il proprietario dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che saranno fissati dall'ufficio Tecnico Comunale.

Per ciò che concerne lo smaltimento delle acque luride e piovane, il proprietario dovrà parimenti richiedere al Comune l'indicazione della quota e della sezione delle fogne stradali, qualora sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale, mentre, in caso contrario, dovrà, attenersi al sistema di eliminazione dei rifiuti prescrittogli dall'Azienda U.S.L. in sede di istruttoria prima del rilascio della Concessione.

Di tutte le suaccennate prescrizioni sarà redatto un verbale in duplice esemplare, verbale che sarà firmato sia dal proprietario sia dal funzionario incaricato dall'ufficio Tecnico Comunale.

Il necessario sopralluogo sarà richiesto dall'interessato con almeno sette giorni di anticipo. In pari data potrà essere costituito il cantiere a rischio del proprietario.

Le spese di sopralluogo e di redazione del verbale; nonché per il personale ausiliario e i mezzi d'opera, saranno a carico del richiedente, come meglio precisato all'art. 7.

ART. 16) Controllo tecnico e sanitario sulla esecuzione dei lavori.

L'atto di autorizzazione, i disegni approvati ed i verbali di linee, quote e fognature dovranno essere tenuti sul luogo della costruzione sino a che sia stata dichiarata l'abitabilità dell'edificio.

Il Comune esercita un costante controllo da parte dei VV. UU, nonché tecnico e sanitario sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati ed ha la facoltà di ordinare la sospensione qualora si riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quello del presente Regolamento e le speciali prescrizioni della Concessione Edilizia, oppure qualora riscontri che la esecuzione non è conforme al progetto approvato.

ART. 17) Sospensione ed ultimazione dei lavori.

Qualora per qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare della concessione, o per esso il Direttore dei lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione, indicando i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa.

Eguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori.

ART. 18) Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Entro 30 gg. il Sindaco richiederà all'Azienda U.S.L. il competente parere sanitario;

Entro trenta giorni dalla data di acquisizione del parere sanitario, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità e/o agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione del parere sanitario, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al secondo comma del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

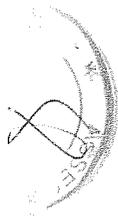
Il termine fissato al secondo comma del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

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

PARTE II

**- NORME GENERALI RIGUARDANTI L'UBICAZIONE E LA MASSA DEI
FABBRICATI -**



ART. 19) Norme per la misurazione dell'altezza dei fabbricati.

Le altezze dei fabbricati si misurano dalla linea di terra, definita dal piano di sistemazione esterna indicata nel relativo progetto.

Qualora la strada, piazza o terreno sia in pendenza, l'altezza dell'edificio andrà misurata in corrispondenza della quota media dei fianchi dei fabbricati isolati e del prospetto su strada per i fabbricati isolati e del prospetto su strada per i fabbricati continui (eventuali timpani di copertura non vengono misurati).

Dalle altezze così misurate fanno eccezione i volumi tecnici come appresso definiti.

Tali volumi tecnici devono essere comunque studiati in composizione architettonica.

ART. 20) Costruzione al confine, in arretrato e distacchi tra i fabbricati.

La distanza minima della costruzione dal confine, misurata nei punti di massima sporgenza (compresi anche balconi, porticati, pensiline, scale a giorno, ecc..) è fissata pari ad un mezzo dell'altezza, e comunque non inferiore a metri cinque.

I distacchi tra fabbricati, misurati come descritto nel comma precedente, anche in casi di demolizione e ricostruzione o di completamento, dovranno rispettare la misura minima di ml 10 salvo diversa determinazione in osservanza della Legge 2/2/74, n. 64 e successive modifiche e/o integrazioni.

E' sempre consentita, nel centro urbano, la edificazione sul confine di pareti cieche di corpi di fabbrica per un massimo di due fronti.

Nel caso di lotto contiguo su cui giace un fabbricato preesistente con parete cieca rivolta verso il confine considerato ma in arretrato da esso e a distanza inferiore dal confine di quella minima prevista dalla presenti norme, è consentito (ottenere dal vicino con atto pubblico) il diritto di sconfinare con la nuova edificazione sino a realizzare l'aderenza tra il costruendo corpo di fabbrica e quello preesistente.

E' consentita la costruzione sul filo strada quando esiste già un allineamento che il Comune intende rispettare sempre che non sporga dal filo delle costruzioni già esistenti nelle località in cui tale allineamento è già in atto.



I proprietari dagli edifici costruiti in arretrato, dovranno cingere il proprio terreno verso la strada provvedendo alla rigorosa sistemazione a verde della zona in arretrato.

Nel caso di area libera contigua ad altra e parimenti libera, il proprietario che intenda costruire non a confine ma a distanza dallo stesso, deve lasciare una zona libera di larghezza proporzionata alla massima altezza consentita dal presente regolamento.

Nel caso, invece, di area libera contigua ad un fabbricato costruito a distanza inferiore a quella prevista dalle attuali norme ed il cui proprietario abbia consolidato il diritto a conservarlo nello stato in cui si trova, il proprietario dell'area dovrà arretrarsi dal confine in modo che sia sempre garantita la distanza minima tra due corpi di fabbrica prescritta dallo strumento urbanistico vigente.

Qualora si voglia costruire un corpo di fabbrica a confine laddove la linea di questo confine è curva, spezzata e non a squadra con un allineamento che si intende rispettare, e soltanto nel caso che non si possa fare altrimenti sempre che il vicino non voglia procedere alla rettifica di confini, è consentito erigere la parete (cieca) della costruzione sulla linea di tangenza sul punto più stretto.

E' consentito ottenere mediante atto pubblico l'asservimento di una parte o di tutto il fondo contiguo, in modo da poter costruire e sopraelevare in deroga alle distanze dai confini ma sempre nel rispetto dei distacchi minimi tra corpi di fabbrica previsti nel vigente strumento urbanistico.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento di fabbricati esistenti, è ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13/04/1968; per gli altri è richiesto il rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada. E' consentita la demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a metri cinque. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purché non venga ridotta la distanza esistente dalla strada. All'esterno del perimetro dei centri abitati, la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di MT. 7,50, per un totale di due piani fuori terra.



ART. 21) Volumi - Calcolo - Volumi tecnici.

Ai fini del calcolo del volume deve essere conteggiate tutto ciò che è realizzabile fuori terra (o dal piano marciapiede), ed al di sotto della linea di gronda, nonché la parte di volumi interrato od emergente dalla linea di gronda destinata a residenza, uffici ed attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Devono intendersi volumi tecnici:

- extra corsa ascensore;
- vano caldaia, di condizionamento e deposito del combustibile (strettamente limitati all'effettiva esigenza e, comunque, non superiore a 8 mq per unità immobiliare, ovvero in base alle vigenti disposizioni degli organi competenti);
- serbatoi idrici, canne fumarie e di ventilazione, vasi di espansione;
- parcheggi aperti o chiusi, in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. né superiore ad 1 mq per ogni 5 mc di costruzione abitativa, nel rispetto e vincolo di quanto stabilito dall'articolo 18 legge 6/8/1967; n. 765 e successive modifiche; restano salve le diverse normative previste per le attività produttive in misura maggiore dei limiti di cui sopra;
- parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- porticati aperti in misura non superiore al 50% della superficie del manufatto, balconi e scale aperti, pensiline ed altri oggetti ornamentali;
- il portico non costituisce volumetria se aperto per tre lati;
- piccoli forni e focolari esterni a servizio del fabbricato, per uso privato;

Per quanto riguarda i volumi emergenti dalla linea di gronda dei tetti, è consentito di omettere dal conteggio del volume soltanto sottotetti (intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto) che abbiano una altezza media utile interna non superiore a metri 2,20.

Nelle edificazioni a mezza costa il fuori terra viene determinato dalle congiungenti valle-monte dei vari punti di intersezione delle facciate con il terreno, marciapiedi e strada.

Se poggia su vespaio ventilato, il piano calpestio interno delle abitazioni deve stare sopra elevato almeno di cm. 40 dal

piano di campagna o stradale; almeno cm. 15 nel caso che trattasi di solaio con sottostante intercapedine ventilata.

C A P O I I

ART. 22) Deroghe.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previo nulla osta degli organi tutori, può autorizzare una maggiore altezza della massima consentita dagli articoli precedenti, quando trattasi di edifici pubblici o di pubblica utilità (Legge 6/8/1967, n. 765 - art. 16).

Non deve essere conteggiato nella volumetria dell' edificio pubblico o di pubblica utilità il portico coperto che per il resto segue le norme valide per gli edifici.

PARTE III

- NORME RELATIVE ALL'ESTETICA ED ALL'IGIENE DELLE COSTRUZIONI -

20

- ASPETTO ESTERIORE DELLE FABBRICHE -

ART. 23) Estetica degli edifici.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, le insegne e gli emblemi visibili da vie o spazi pubblici debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle linee, tinte e decorazioni con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono.

Tutti i prospetti esterni dovranno avere presentare una compiuta soluzione architettonica debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per le costruzioni prospicienti importanti vie e piazze, o che ne costituiscano sfondo prospettivo.

ART. 24) Aggetto e sporgenza.

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammessi bacheche o sporgenze superiori a cm. 4 al di sotto di ml. 2,50 di altezza sul marciapiede o di 3,00 sul piano stradale o di campagna.

Entri gli stessi limiti di altezza sono vietate porte, gelosie o persiane che si aprono all'esterno.

Le zoccolature da eseguirsi sempre con materiali duri di alta resistenza all'uso e di facile lavaggio per una altezza non inferiore agli 80 cm. potranno in nessun caso occupare suolo pubblico.

Al di sopra dei ml. 4,00 dal piano del marciapiede e di ml. 4,50 dal piano stradale potrà essere consentita, ove non ostino ragioni di estetica o di igiene, la costruzione di balconi o terrazzini aperti sporgenti dal filo di fabbricazione non pi di 1/10 della larghezza della via o spazio pubblico e mai superiori a ml. 1,50-.

E' vietata la costruzioni di balconi chiusi.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto e di particolare valore estetico ed artistico, il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, consentire sporgenze maggiori per terrazze aperte, sempre che siano salvi i diritti dei terzi, le responsabilità tecniche della esecuzione siano assunte da un professionista debitamente qualificato a norma delle vigenti disposizioni sull'esercizio professionale e, quando si tratti di operare in conglomerato cementizio, armato e non, previo nulla osta del competente Ufficio LL.PP. della R.L. (Genio Civile).

E' vietato in ogni caso la costruzione e la conservazione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri di prospetto.

La porzione inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossate ai muri prospicienti uno spazio pubblico dovrà essere, da un'altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano stradale, di materiale resistente ed in traccia in modo da non costituire aggetto.

ART. 25) Caratteristiche dei muri di prospetto, recinzioni e marciapiedi - numeri civici- tabelle stradali.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza non inferiore a ml. 0,80 dal piano del marciapiede o di ml. 1,00 da quello stradale.

Tutti i muri di fabbrica, ciechi o non, visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti degli anditi, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale da taglio o apposito materiale pregiato, dovranno essere intonacati, colorati in tinte che non offendano la vista, assorbano luce e deturpino l'ambiente.

Sui muri suddetti potranno essere consentito, su parere della Commissione Edilizia, dipinture figurative ed ornamentali (Murales);

Le recinzioni dovranno essere consoni al decorso ed al tipo dell'ambiente urbanistico e paesistico.

Nelle zone rurali potranno essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi sempre su parere della Commissione Edilizia, che potrà stabilirne l'altezza, caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente paesistico e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

La costruzione di marciapiedi lungo edifici ricorrenti su strade o piazze pubbliche comunali potrà essere eseguita soltanto in base a speciali licenze da richiedersi nelle forme

stabilite dalle particolari disposizioni vigenti per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e su progetto debitamente approvato dalla Commissione Edilizia. Qualora sia modificata la larghezza o la forma della strada i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificarli di conseguenza previo accordo del Comune.

Qualora l'Amministrazione Comunale decida di provvedere alla pavimentazione dei marciapiedi correnti lungo edifici e recinzioni private prospicienti spazi pubblici comunali i proprietari frontisti saranno tenuti a concorrere per due terzi della spesa di pavimentazione, nel caso di più fabbricati appartenenti a più proprietari la ripartizione del contributo verrà fatta in proporzione della cubatura misurata vuoto per pieno, o del valore dei locali di spettanza di ogni singolo proprietario.

I marciapiedi su aree private soggette a pubblico passaggio dovranno essere costruiti a totale carico dei proprietari dietro Ordinanza ed Autorizzazione del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia.

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

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

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

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

ART. 26) Serramenti.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciato su spazi pubblici ed alte meno di ml. 2,50 dal marciapiede o di ml. 3,00 dalla strada o dal piano di campagna non possono aprirsi verso l'esterno.

ART. 27) Deflusso delle acque pluviali - Fognoli o Gronde.

I cornicioni debbono essere muniti di canali di materiale impermeabile, che per il centro urbano e storico saranno in rame color naturale, per il convogliamento delle acque piovane in apposite condotte con tubi verticali fino al disotto del piano stradale dove, per appositi cunicoli, sfogheranno nella fognatura pubblica, ove consentito.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la loro costruzione anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta speciale autorizzazione da richiedersi nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni vigenti per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e per la tutela e conservazione delle canalizzazioni esistenti nel sottosuolo.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a tutte loro spese.

**ART. 28) Mostre - Vettrine - Bacheche - Insegne - Emblemi -
Iscrizioni.**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc. è subordinata all'Autorizzazione del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti dettagliatamente quel che si vuole fare e se ne possa dedurre l'inquadramento.

Sono tassativamente vietate insegne, iscrizioni su tabelle dipinte a guazzo e in genere tutto ciò che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici o limiti il diritto di veduta dei vicini.

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

In tutte le fonti luminose dovranno essere usati esclusivamente colori solari che non procurino abbagliamento.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche resesi

necessarie a tutte le loro spese, rischio e pericolo.

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

La concessione dell'Autorizzazione nelle zone panoramiche o turistiche sarà subordinata al nulla osta degli Enti preposti e secondo le norme vigenti.

ART. 29) Restauri e varianti alle opere esteriori dei fabbricati entro il perimetro urbano.

Salve le eccezioni espressamente previste nel presente Regolamento, le trasformazioni ed i restauri di fabbricati esistenti sono soggetti alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.

Il restauro e le coloriture parziali delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico anche se appartenenti a proprietari diversi dovranno essere fatti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e quei muri di cinta che non rispondendo alle norme suddette, siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimidazione individuale ai proprietari in cui sia stabilito il periodo di tempo consentito per l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione ex novo, il restauro e le variazioni di dipinture figurative ed ornamentali di qualsiasi specie sui prospetti esterni dei fabbricati non potranno in nessun caso essere consentite se non previa Autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

A tal uopo gli interessati dovranno farne richiesta presentando i disegni esplicativi in triplice copia.

Alle stesse norme dettate per le dipinture ornamentali sono poi soggette le costruzioni di ripari o spalliere sui muri di prospetto delle terrazze.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, artistico o che abbia forma di bellezza o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva Autorizzazione del Comune e, se del caso, con il consenso della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili

regolarmente autorizzati, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservati in raccolta aperta al pubblico o effettuare tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 30) Cortili e chiostrine.

Negli edifici di nuova costruzione, compresi in essi le sopraelevazioni e le ricostruzioni, sono, di regola, vietati i cortili chiusi.

L'area minima utile dei cortili, anche se pensili, non dovrà essere inferiore al quinto della superficie complessiva dei muri che li recingono e la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata sulla norma ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore agli otto metri.

Agli effetti di quanto sopra la misura dell'area dei cortili deve essere intesa al netto da quella delle proiezioni orizzontali del ballatoio e di qualsiasi altra sporgenza.

La costruzione di chiostrine chiuse soltanto da tre lati potrà essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di costruzioni avente a monte parete montuose o rocciose in considerazione della morfologia e acclività del suolo del Comune.

E' vietato però in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.

Le chiostrine non potranno avere area inferiore a mq. 16,00 n lato o profondità inferiore a ml. 4,00, dovranno essere in facile e permanente comunicazioni nella parte inferiore, con strade e cortili facilmente accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

Le ampiezze dei cortili confinanti di esse di diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso di edificio unico, quando venga conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l'intervento delle autorità comunali.

La divisione di due o più cortili nel caso che venga stipulata la convezione di cui sopra, dovrà essere costituita da una cancellata o, al massimo, da un muro semplice di altezza non superiore a metri 1,50 -.

Potrà essere consentita la sopraelevazione di reti metalliche. Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine, sono tassativamente vietati i pozzi di luce.

Qualsiasi spazio libero, anche se sistemato a giardino privato, quando si abbia il necessario prospetto di abitazione, è equiparato ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del presente Regolamento, ai cortili.

I cortili e chiostrine non sistemati a giardino privato dovranno essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scolo delle acque meteoriche.

Per quelli sistemati a giardino la pavimentazione dovrà essere limitata ad una fascia della larghezza di un metro lungo i muri dei fabbricati, tali disposizioni valgono anche per le aree libere interposte tra fabbricati.

ART. 31) Locali abitabili.

Nelle nuove costruzioni per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in metri 2,70. In deroga i locali riattati o derivanti dal rifacimento di vecchie costruzioni e vincolati al rispetto di volumetrie preesistenti non potranno avere altezza inferiore a ml. 2,50-.

Le altezze saranno misurate dal pavimento al soffitto oppure dal pavimento all'intradosso della chiave della volta diminuita di un terzo della breccia misurata dall'intradosso della chiave al piano d'imposta della volta.

Ciascun locale abitabile dovrà avere almeno una finestra che si apra direttamente all'aria libera, con una superficie illuminante non inferiore a mq. 0,80-.

La superficie illuminate complessiva delle finestre non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

ART. 32) Locali igienici - Cucine - Disimpegni.

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di latrina con sistema a sciacquone (water closed) situata in locale proprio interno all'abitazione e mai pensile o su terrazza, dotata di finestra propria di superficie illuminante non inferiore a mq. 0,50 che si apra direttamente all'aria libera.

Al locale latrina si deve poter accedere soltanto da altro

disimpegno. Le pareti dovranno essere protette, per un altezza non inferiore a ml. 1,50 misurati dal pavimento, con mattonelle di ceramica od altro materiale lavabile ed impermeabile.

Nello stesso locale adibito a latrina potranno essere sistemati i normali servizi igienici quali bagni e simili.

Per le cucine valgono le stesse norme dettate dallo art. 29 per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che potrà essere ridotta a mc. 15.

I corridoi e i locali di disimpegno non dovranno avere larghezza inferiore a ml. 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di lunghezza superiore a ml. 8,00-.

ART. 33) Scale - Barriere architettoniche.

Quando l'area coperta superi i 350 mq. gli edifici adibiti ad abitazione, albergo, alloggio, ufficio, magazzino di vendita, debbono essere serviti almeno da due scale continue dalla base alla sommità opportunamente distanziate e disposte.

Le scale non dovranno avere in nessun caso larghezza inferiore a ml. 1,00 e dovranno essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, debbono garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli stessi, in ossequio alla legge 09/01/1989, n. 13 e relative prescrizioni tecniche.

ART. 34) Piani terreni.

I piani terreni potranno essere adibiti ad uso di bottega, laboratorio o pubblico esercizio. In tal caso, salve s'intende le altre norme vigenti in materia, dovranno avere:

- a) - altezza minima di ml. 3,00 misurati dal pavimento al soffitto o dal pavimento al terzo più alto della freccia della volta;
- b) - sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) - almeno una latrina per ogni locale con anti-latrina.

I piani terreni di fabbricati nuovi che non siano riattati o derivati dal rifacimento di vecchie costruzioni o vincolati al rispetto di volumetrie preesistenti destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno ml. 0,40 e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei od a vespai ben ventilati.

Le autorimesse singole potranno essere a livello del piano stradale ed avere altezza minima di ml. 2,00-.

ART. 35) Evacuazione delle acque luride.

Ove per mancanza di fognature adatte sia necessario ricorrere ad impianti depuratori potrà essere consentito l'uso di fosse settiche costruite sul posto e prefabbricate a tenuta d'acqua e con pareti, pavimento e soffitto armati, e lo smaltimento avverrà nei modi previsti dalla legge 17/03/1995 n. 79.

Tali fosse non potranno essere situate a meno di cm. 80 dal perimetro di fondazione. Tra il muro della casa e le pareti di essa fossa si interporrà uno strato di terreno argilloso o di calcestruzzo. Dette fosse dovranno distare almeno 10 ml. da qualunque pozzo, acquedotto o serbatoio di acqua potabile e dovranno essere ricoperte da uno strato di terra non inferiore ai 60 cm.. Esse inoltre dovranno essere provviste di tubo di ventilazione del diametro non inferiore ai 10 cm. prolungato fin sopra il letto di copertura.

Ogni scarico sia esso per acque luride che bianche dovrà essere provvisto di sifone e, ad eccezione della latrina, protetto da una griglia avente fori di superficie non superiore a cm. 1,00-.

ART. 36) Coperture e coronamenti accessori.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere fornite di camere d'aria ventilata mediante aperture verso l'esterno, munite di griglie.

Tale camera d'aria potrà essere però sostituita da congruo spessore di uno o più materiali isolanti termici.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto, questo dovrà essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

ART. 37) Focolai - Forni - Camini - Condotte di calore e Canne fumarie.

Oltre alle norme dettate dalla legge 27 dicembre 1941, n. 1750 e le altre prescrizioni cautelative sulla materia, la cui osservanza accertata dal "certificato di prevenzione incendi", da richiedersi a cura degli aventi interesse al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e condizione necessaria per l'ottenimento della Licenza di abitabilità, valgono le norme seguenti: ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che sia a funzionamento elettrico, deve avere per l'eliminazione dei prodotti della

combustione ai muri ma incastrata in essi senza sporgenza e prolungamento per almeno un metro al di sopra del tetto e costruita con materiali impermeabili capaci di evitare macchie e distacchi e screpolature d'intonaco all'esterno dei muri.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra od altro materiale adatto.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticcerie e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Potranno essere equiparati ai suddetti, a giudizio autorità Comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che per intensità di funzionamento e di modo di esercizio siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Il Sindaco potrà anche prescrivere, quando sia riconosciuto necessario, l'uso esclusivo di carbone magri o di apparecchi fumivori.

ART. 38) Divieto di ricovero di animali nell'abitato.

Entro il perimetro del Centro Urbano e comprese le zone di espansione, è vietato di adibire locali di qualsiasi genere per ricovero di animali.

ART. 39) Costruzioni rurali.

Le case coloniche o rurali dovranno essere costruite di regola nelle zone più elevate del podere, e, in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni.

Il pavimento del pianterreno dovrà essere sopraelevato di cm. 40 almeno rispetto al piano di campagna.

I locali di abitazione dovranno avere cubatura non inferiore a 25 mc., altezza non inferiore a ml. 2,70 e almeno una finestra con telaio a vetri, di luce netta non inferiore ad un decimo della superficie del pavimento. Le pareti di tutti i locali abitabili dovranno essere intonacate.

Il focolare domestico dovrà essere costruito in muratura o altro materiale incombustibile, avere cappa e fumaiolo atti a smaltire in modo completo i prodotti della combustione secondo i dettami delle norme antincendio vigenti.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acqua di condotta e di pozzo costruito secondo le norme igieniche, vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e difesa.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di latrina propria



accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali di abitazione, aerata e illuminata direttamente dall'esterno.

Le latrine (che dovranno in ogni caso essere dotate di apparecchi a chiusura idraulica) provenienti da ciascun fabbricato potranno convogliare i loro scarichi nella fognatura stradale purché il piede del tubo di caduta venga costruito un conveniente pozzetto a chiusura idraulica.

In mancanza di fognatura pubblica le acque luride potranno essere convogliate in fosse settiche rispondenti alle stesse norme di cui al precedente art. 33.-

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili dovranno essere in ogni caso separati dalle abitazioni. Per le stalle, in particolare, non è ammessa alcuna forma di comunicazione con i locali abitabili.

Le pendenze del piano del cortile e degli orti adiacenti le abitazioni, dovranno essere sistemate in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque pluviali e di rifiuto in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

ART. 40) Manutenzione conservazione delle fabbriche.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare il rinnovamento di intonaci e tinteggiature quando siano in condizioni tali da deturpare l'aspetto dell'edificio e pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio, assegnando un termine determinato per gli adempimenti da parte dei proprietari.

Il restauro e le coloriture parziali dei prospetti dei fabbricati e dei muri di uniforme architettura e formanti unico complesso architettonico esposta alla vista del pubblico anche se appartenenti a più proprietari, dovranno essere fatti in modo da non rompere l'unità e l'armonia architettonica del complesso.

La manutenzione dei marciapiedi su aree private soggette a pubblico passaggio è a carico dei proprietari.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico rimarrà a carico dei proprietari fino a quanto non siano perfezionate le pratiche di espropriazione.

Quando un edificio o parte di esso minacci o rovina, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle pareti pericolanti sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti oltre le penalità previste dalle leggi vigenti.



PARTE IV

- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI -



C A P O I

-USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE-

ART. 41) Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo e sottosuoli pubblici.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva Autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Il Sindaco potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere o quando, si intende, lo consentono le condizioni della proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare conduttore nel sottosuolo, costruire e restaurare fogne o qualsivoglia altro motivo senza speciale Autorizzazione del Sindaco in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta Autorizzazione è subordinata alla relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi alla Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'Autorizzazione e per causa di questi, verrà eseguito dagli appaltatori della manutenzione stradale, sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico del Comune a tutte del titolare stesso.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, etc.

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

pericoloso il pubblico transito.

ART. 42) Rinvenimento e scoperte.

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e segg. della legge 1x giugno 1889 sull'obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico storico-artistico o archeologico il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Analoghe segnalazioni, vanno fatte nel corso di reperimento di ossa umane. Le suddette persone sono tenute ad osservare e far osservare tutti i provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

ART. 43) Uso di scarichi ed acque pubbliche.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, l'Ufficiale Sanitario, e di esse è data indicazione nella Autorizzazione rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità ed inguaglianza che permettono il ristagno dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART. 44) Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

Tali tende sono però vietate di regola nelle strade prive di marciapiedi.

Nelle strade fornite di marciapiedi l'oggetto di tali tende dovrà, di regola, oltrepassare i cm. 50 dal ciglio del marciapiede, verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in

frangia che scendono al disotto dei m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, non nuoccia al decoro della località ed alla libertà di transito o di visuale.

Per immobili di interesse archeologico o storico-artistico il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai monumenti.

L'Autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato.

C A P O I I

- CANTIERE DI LAVORO - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE -

ART. 45) Segnalazioni - Recinzioni ed illuminazione della zona dei lavori.

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

- 1)- Nome e Cognome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2)- Nome e Cognome e titolo professionale del Progettista e Direttore;
- 3)- oggetto dei lavori;
- 4)- impresa dell'assuntore;
- 5)- Nome e Cognome e qualifica dell'assistente;
- 6)- numero e data della concessione edilizia;
- 7)- numero e data del Nulla-Osta del Genio Civile;
- 8)- Nome e Cognome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il Nome e Cognome del progettista dell'impianto o degli impianti, per gli edifici soggetti alla legge 5/03/1990 n. 46.

Qualsiasi cantiere dovrà essere dotato in ogni angolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero

orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munito di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

- a)- si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b)- si tratti di tinteggiatura di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;
- c)- ogni qualvolta ostino ragioni di pubblico transito.

In questi casi dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore ai m. 2,50 dal suolo nel punto più basso della armatura del ponte stesso che dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 46) Ponte e scale di servizio.

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

Le funi delle macchine adibite a sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei recipienti che li contengano.

Le impalcature dei ponti e delle andature debbono essere munite, a mo' di riparo, da mancorrente e barriera solida fissa l'altezza di un metro circa dell'impalcatura.

Tali difese dovranno essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi pericolo.

Dovranno essere rispettate le norme in materia di prevenzione infortunistica e sicurezza sul posto di lavoro.

ART. 47) Scarico dei materiali - Demolizione - Nettezza delle strade adiacenti i cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, sugli spazi pubblici tanto dei ponti di servizio che dai tetti o all'interno delle case materiale di qualsiasi genere.

Tali materiali, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere

con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne all'abitato.

Quando ciò accade il gestore del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali nella parte della strada pubblica su cui è avvenuto.

ART. 48) Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori e l'assistente hanno in ogni caso la piena responsabilità dell'idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà fare controllare da funzionari ed agenti l'osservanza delle norme dettate e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele senza con ciò attenuare in alcun modo la loro responsabilità.

ART. 49) Rimozioni delle recinzioni.

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

Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile autorità Comunale, risultino necessari per eliminare sconci e pericoli per l'incolumità e la igiene pubblica ed assicurarne la solidità delle parti costruite.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare la esecuzione di ufficio a tutte spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Trascorso un mese dalla ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti



e puntellature.



PARTE V

- DISPOSIZIONI PENALI TRANSITORIE E FINALI -



C A P O I

- SORVEGLIANZA EDILIZIA - OBBLIGO DI OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI

- SANZIONI ED AMMENDE -

ART. 50) Diritto di accesso ai cantieri.

I funzionari o gli agenti incaricati della sorveglianza edilizia, hanno incondizionato diritto di accedere in qualsiasi momento dovunque si eseguono lavori, per ispezionare tutte le opere soggette all'osservanza del presente Regolamento.

ART. 51) Osservanza dei Regolamenti.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate, anche se le relative Autorizzazioni siano state accordate sotto l'impero di disposizioni precedentemente in vigore.

I lavori già iniziati in base a permessi precedentemente rilasciati potranno essere ultimati, ma dovranno uniformarsi per la condotta alle norme presenti, in quanto applicabili.

Oltre alle norme contenute nel presente Regolamento, nella progettazione, nell'esecuzione e nella gestione delle opere edilizie dovranno essere osservate le disposizioni sull'igiene del suolo e dell'abitato contenute nel Regolamento d'igiene Comunale e le norme relative alla prevenzione dei pericoli d'incendio.

A tale proposito, mentre si richiamano particolarmente le norme dettate nei precedenti articoli è fatto tassativo divieto di riporre nei sottotetti fieno e paglia ed altre materie comunque infiammabili.

ART. 52) Sanzioni ed ammende.

Per le contravvenzioni alle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si applicano le norme stabilite negli articoli 107 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciali 3/3/1967, n. 765 ed agli artt. 26- 27-32-41-41ter della legge 17/8/1942, n. 1150, integrata e modificata dalla legge 6/8/1967, n. 765, legge 28/01/1977, n. 10, legge 28/02/1985, n. 47.



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

Se la contravvenzione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o del mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco importa di pieno diritto l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

Se la contravvenzione è dovuta alla constatata inosservanza delle norme del presente Regolamento o delle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia, il Sindaco, in adempimento dell'applicazione dell'ammenda di cui al primo comma del presente articolo, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori con riserva da adottare, sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino, a spesa del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

L'ordine di sospensione cesserà però di avere efficacia se entro un mese dalla notifica il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Se la contravvenzione riguarda lavori iniziati senza la regolare Autorizzazione o proseguiti dopo l'intimazione della sospensione, il contravventore è passibile di arresto fino a sei mesi e dell'applicazione dell'ammenda a lire 2.000.000 ed ha l'obbligo di provvedere, qualora gli venga ordinato, alla demolizione a suo rischio e spese entro il più breve tempo possibile, salva la facoltà del Sindaco di provvedere d'ufficio a spese del contravventore a norma del D.L. 22/11/1937, n. 2105.

In ogni caso il Sindaco può disporre la sospensione dei servizi di acqua e luce prestati dal Comune al contravventore e deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali, per i provvedimenti del caso.

Sono pure salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3/3/1934, n. 383.

ART. 53) Adeguamento al Regolamento delle Costruzioni preesistenti.

Il Sindaco, per motivo di pubblico interesse, potrà sentita la Commissione Edilizia, e, se del caso, la Sezione Urbanistica del Provveditorato Regionale alle OO.PP., ordinare la



demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

Qualora l'intervento interessi il centro storico il Sindaco, prima del rilascio dell'Autorizzazione, dovrà sentire anche il parere della Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio.

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

C A P O I I

- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -

ART. 54) Disposizioni transitorie.

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento le case esistenti, confinanti con spazi pubblici, che ne siano ancora sprovviste, dovranno provvedere alla posa di canali di gronde o dei tubi di scarico delle acque piovane.

Entro il suddetto termine potranno altresì essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le concessioni relative all'occupazione di suolo pubblico elargite in base alle preesistenti disposizioni.

La Commissione Edilizia comunale nella composizione attuale, resterà in carica fino alla nomina ex novo di altra nella composizione prevista dal presente Regolamento.

ART. 55) Entrata in vigore del Regolamento.

Il presente Regolamento sarà applicato in tutto il territorio Comunale ed entra in vigore a norma di legge, tenute presenti le norme di cui alla legge 1/6/1971, n. 291.



I N D I C E

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI -

CAPO I - NORME PRELIMINARI -

ART. 1) Natura e scopi del regolamento.	PAG. 2
ART. 2) Opere soggette a concessione edilizia.	PAG. 2
ART. 3) Opere soggette ad autorizzazione	PAG. 3
ART. 4) Lavori eseguibili d'urgenza.	PAG. 3
ART. 5) Lavori eseguibili senza concessione edilizia.	PAG. 4
ART. 6) Domande di concessione ed autorizzazione - requisiti del progettista.	PAG. 4
ART. 7) Documentazione a corredo delle domande.	PAG. 5
ART. 8) Autorizzazioni Speciali.	PAG. 7
ART. 9) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.	PAG. 7
ART. 10) Procedure per il rilascio della concessione edilizia.	PAG. 8
ART. 11) Commissione Edilizia Comunale: Composizione - Convocazione Attribuzioni - Funzionamento.	PAG.12

CAPO II - EFFETTI GIURIDICI DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE - UTILIZZAZIONE, CONTROLLO, REVOCA E DECADENZA DELLE AUTORIZZAZIONI - PERMESSO DI ABITABILITA'



ART. 12) Effetti della concessione edilizia - Diritti dei terzi - Variazione ai progetti.	PAG. 15
ART. 13) Revoca della concessione edilizia.	PAG. 16
ART. 14) Inizio e conduzione dei lavori - Requisiti del Direttore e del Costruttore - Responsabilità nell'esecuzione di opere autorizzate.	PAG. 17
ART. 15) Allineamenti stradali, Verbali di linee - Quote e fognature.	PAG. 18
ART. 16) Controllo tecnico e sanitario sulla esecuzione dei Lavori.	PAG. 19
ART. 17) Sospensione ed ultimazione dei lavori.	PAG. 19
ART. 18) Certificato di abitabilità.	PAG. 19

PARTE II - NORME GENERALI RIGUARDANTI L'UBICAZIONE E LA MASSA DEI FABBRICATI

CAPO I

ART. 19) Norme per la misurazione dell'altezza dei fabbricati.	PAG. 22
ART. 20) Costruzione al confine, in arretrato e distacchi tra i fabbricati.	PAG. 22
ART. 21) Volumi - Calcolo - Volumi tecnici.	PAG. 24

CAPO II

ART. 22) Deroghe.	PAG. 25
-------------------	---------

PARTE III - NORME RELATIVE ALL'ESTETICA ED ALL'IGIENE DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - ASPETTO ESTERIORE DELLE FABBRICHE

ART. 23) Estetica degli edifici.	PAG. 27
ART. 24) Aggetto e sporgenza.	PAG. 27
ART. 25) Caratteristiche dei muri di prospetto, recinzioni e	



marciapiedi - numeri civici - tabelle stradali.	PAG. 28

ART. 26) Serramenti.	PAG. 30

ART. 27) Deflusso delle acque pluviali - Fognoli o Gronde.	PAG. 30

ART. 28) Mostre - Vetrine - Bacheche - Insegne - Emblemi - Iscrizioni.	PAG. 30

ART. 29) Restauri e varianti alle opere esteriori dei fabbricati.	PAG. 31

ART. 30) Cortili e chiostrine.	PAG. 32

ART. 31) Locali abitabili.	PAG. 34

ART. 32) Locali igienici - Cucine - Disimpegni.	PAG. 34

ART. 33) Scale - Barriere architettoniche.	PAG. 35

ART. 34) Piani terreni.	PAG. 35

ART. 35) Evacuazione delle acque luride.	PAG. 36

ART. 36) Coperture e coronamenti accessori.	PAG. 36

ART. 37) Focolai - Forni - Camini - Condotte di calore e Canne fumarie.	PAG. 37

ART. 38) Divieto di ricovero di animali nell'abitato.	PAG. 37

ART. 39) Costruzioni rurali.	PAG. 37

ART. 40) Manutenzione conservazione delle fabbriche.	PAG. 39

PARTE IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI -

**CAPO I - USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI -
- CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE -**

ART. 41) Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo e sottosuoli pubblici.	PAG. 41

ART. 42) Rinvenimento e scoperte.	PAG. 42



ART. 43) Uso di scarichi ed acque pubbliche. PAG. 42

ART. 44) Tende aggettanti sullo spazio pubblico. PAG. 42

CAPO II - CANTIERE DI LAVORO - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE -

ART. 45) Segnalazioni - Recinzioni ed illuminazione della zona dei lavori
PAG. 43

ART. 46) Ponte e scale di servizio. PAG. 44

ART. 47) Scarico dei materiali - Demolizione - Nettezza delle strade
adiacenti i cantieri. PAG. 45

ART. 48) Responsabilità degli esecutori di opere. PAG. 46

ART. 49) Rimozioni delle recinzioni. PAG. 46

PARTE V - DISPOSIZIONI PENALI TRANSITORIE E FINALI -

CAPO I - SORVEGLIANZA EDILIZIA - OBBLIGO DI OSSERVANZA DEI
REGOLAMENTI - SANZIONI ED AMMENDE -

ART. 50) Diritto di accesso ai cantieri. PAG. 48

ART. 51) Osservanza dei Regolamenti. PAG. 48

ART. 52) Sanzioni ed ammende. PAG. 48

ART. 53) Adeguamento al Regolamento delle Costruzioni preesistenti.
PAG. 50

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -

ART. 54) Disposizioni transitorie. PAG. 50

ART. 55) Entrata in vigore del Regolamento. PAG. 51

