

FABRIZIO VESCOVO

PAOLA RELLA VIVOLI



PROPOSTA DI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

VOLUME PRIMO - TESTO BASE



Edizioni **dei** Roma - tipografia del genio civile

Fabrizio Vescovo, nato ad Ancona il 29-5-1939, laureato in Architettura a Roma nel 1965, assistente dal 1966 al 1978 presso gli Istituti di Edilizia e successivamente di Pianificazione Territoriale della Facoltà di Architettura di Roma; Architetto-Urbanista del Ministero dei lavori pubblici dal 1968 al 1972 presso la Direzione Generale Urbanistica e presso il Consiglio Superiore - Sez. VI; Docente incaricato per il Corso di Specializzazione in Pianificazione Urbanistica estesa alle aree metropolitane presso la Facoltà di Ingegneria di Roma per l'AA 1977-78; Funzionario Direttivo della Regione Lazio presso l'Assessorato Urbanistica e Assetto del Territorio dal 1972; autore di scritti e pubblicazioni in materia.

Paola Rella Vivoli, nata a Roma il 13-9-1934, laureata in Architettura a Roma nel 1960; esperto presso il Ministero dei lavori pubblici, Direzione Generale Urbanistica per l'anno 1967, Architetto-Urbanista del Ministero dei lavori pubblici presso la Direzione Generale Urbanistica dal 1968 al 1972; iscritta all'Albo degli Esperti in Pianificazione Territoriale, dal 1973 è Funzionario Direttivo della Regione Lazio attualmente in servizio presso la Vicepresidenza della Giunta.

FABRIZIO VESCOVO - PAOLA RELLA VIVOLI

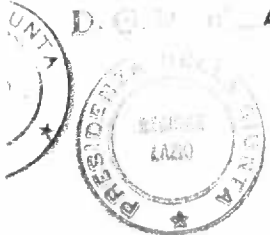
REGIONE LAZIO
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a
Roma, il 11 DIC. 1995

Da integrare con le modifiche, integrazioni,
di cui alla
D. G. n. 4998 del 16-6-1992

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE
F.to GIGLI

Comitato Tecnico Connettivo Regionale
1ª Sezione - Urbanistica e Assetto del Territorio
Voto n° 32/2 del 8/3/82
IL SEGRETARIO



REGIONE LAZIO GIUNTA REGIONALE
UFFICIO VOCI GIUNTA
SERVIZIO TECNICO
(Area Urbanistica)

[Handwritten signature]

PROPOSTA

DI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIARE N° 125
DEL 16.4.1980

IL SEGRETARIO COMUNALE IL SINDACO IL CONSIGLIERE ANZIANO
ANGELO SCIUOLETTO AUGUSTO MONTORI GAETANO CATARCI



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Edizioni **dei** Roma
tipografia del genio civile

IL SEGRETARIO COMUNALE
ANGELO SCIUOLETTO

[Handwritten signature of Angelo Sciuoletto]

PROPRIETA' LETTERARIA RISERVATA

Edizioni DEI
tipografia del genio civile
Roma - Via Nomentana 12 - Tel. 859075-862730



PRESENTAZIONE

Il regolamento edilizio comunale ha rappresentato storicamente l'origine della moderna disciplina dell'attività di trasformazione edilizia del territorio, in altre parole della moderna disciplina urbanistica.

Esso fu il primo, e per molto tempo l'unico, degli strumenti normativi in base ai quali si rendeva possibile governare lo sviluppo edilizio, e per tale mezzo mettere limiti e in qualche modo indirizzare lo sviluppo urbano.

Con l'evoluzione della cultura e della normativa propriamente urbanistica, il regolamento edilizio comunale ha subito una consistente svalutazione rispetto agli strumenti propri dell'intervento urbanistico e, fra questi, non solo il piano regolatore generale, ma pur anco il programma di fabbricazione che all'origine era un mero allegato del regolamento edilizio.

Rispetto agli strumenti urbanistici in senso proprio che hanno costituito il modulo di base (quasi sempre l'unico) per gli interventi relativi alla pianificazione del territorio e alla sua trasformazione urbanistica, al regolamento edilizio è stato attribuito un ruolo modesto di semplice appendice dello strumento urbanistico generale, dimenticando che l'urbanistica non consiste soltanto nel momento disciplinare e programmatico, ma si realizza attraverso il momento gestionale in relazione al quale il regolamento edilizio costituisce un mezzo non certo secondario per il governo del territorio.

E' accaduto, in questo contesto, che molte norme tipiche di natura regolamentare edilizia sono state introdotte come contenuto integrante degli strumenti urbanistici generali (con la conseguenza di inconvenienti facilmente intuibili legati alla necessità di variare gli strumenti urbanistici generali quando si rendeva necessaria la variazione della semplice norma regolamentare edilizia), e parallelamente si è sottovalutato il ruolo del regolamento edilizio come strumento di concreto intervento, tanto che si è spesso ritardato l'adempimento al precetto legislativo concernente la revisione di quelli anteriori alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; non ci si è adeguatamente preoccupati di rendere il più possibile omogenee ed uniformi le norme regolamentari ed in generale si è posta minore attenzione di quanto sarebbe stato doveroso ai contenuti stessi dei regolamenti edilizi comunali. Tale situazione è stata resa ancor più grave per l'evoluzione sia delle metodologie costruttive, sia della relativa legi-



slazione. Ciò, per la materia urbanistica, ha comportato la sovrapposizione di norme e l'ampliamento del campo di applicazione ed ha reso estremamente difficoltoso, per le autorità comunali e per gli operatori, possedere un'adeguata cognizione del complesso delle norme vigenti.

Particolare interesse ed utilità assume quindi lo sforzo di ricerca e di sistemazione a cui si sono dedicati con eccezionale competenza e diligenza gli autori di questa pubblicazione, che hanno messo a frutto, in questo lavoro, le acquisizioni della più moderna cultura urbanistica e l'esperienza maturata nella loro attività professionale ed amministrativa, tutta dedicata ai problemi della disciplina e della pianificazione del territorio.

La loro « proposta di regolamento edilizio comunale » oltre che rispondere all'esigenza di una riqualificazione e di una giusta collocazione nell'ordine normativo di tale importante strumento operativo, raccoglie in forma ordinata e sistematica gli obblighi e le prescrizioni che scaturiscono dai numerosi provvedimenti legislativi vigenti nei settori riguardanti o connessi all'attività edilizia, e suggerisce molto frequentemente vere e proprie scelte tecniche e per certi versi « progettuali » che costituiscono un riferimento strumentale in ordine ad alcuni importanti temi che, non sempre lodevolmente, sono stati mantenuti nell'ombra.

Fra questi mi piace segnalare, tenendo conto anche del supporto di materiale di documentazione (che costituisce di fatto il volume secondo), gli argomenti che attengono alla regolamentazione del « precario », alla esplicitazione di alcuni aspetti qualitativi del costruito, quali la godibilità generale, il rilievo dato alla eliminazione delle cosiddette « barriere architettoniche », la previsione di ambienti integrativi per le residenze, la regolamentazione dei complessi ricettivi complementari (campeggi e villaggi turistici) e delle attività estrattive (cave, torbiere, ecc.).

Per questi pregi l'opera degli architetti Paola Rella Vivoli e Fabrizio Vescovo si raccomanda agli operatori della materia, pubblici amministratori, progettisti e imprenditori e per questi motivi ho accettato, di buon grado, la richiesta che mi è stata rivolta di presentarla al pubblico degli utenti.

Avv. Paolo Pulci
Assessore all'Urbanistica e Assetto
del Territorio della Regione Lazio

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e ambito del Regolamento Edilizio	Pag. 19
Art. 2 - Definizioni	» 19
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	» 22
Art. 4 - Opere soggette a concessione	» 28
Art. 4 bis - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	» 29
Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione	» 30
Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	» 31
Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	» 32
Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione del previdenti	» 32

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 9 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia	Pag. 35
Art. 10 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia	» 36
Art. 11 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di sottocommissioni	» 37

CAPITOLO III RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 12 - Richiesta di concessione	Pag. 41
Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione	» 42
Art. 14 - Domanda per ottenere l'autorizzazione	» 46
Art. 15 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione	» 46
Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda	» 47
Art. 17 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione	» 47
Art. 18 - Lavori eseguibili senza progetto	» 48
Art. 19 - Progetti di massima	» 48

**CAPITOLO IV
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI
E DELLE AUTORIZZAZIONI**

Art. 20 - Rilascio delle concessioni	Pag.	49
Art. 21 - Efficacia e validità delle concessioni - Responsabilità	»	50
Art. 22 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	»	51
Art. 23 - Derghe	»	52
Art. 24 - Modalità per le autorizzazioni	»	52
Art. 25 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni	»	53
Art. 26 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	»	53
Art. 27 - Ricorso del richiedente al TAR	»	54

**CAPITOLO V
ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

Art. 28 - Inizio dei lavori e formalità da esperire	Pag.	55
Art. 29 - Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori	»	56
Art. 30 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti	»	56
Art. 31 - Interruzione dei lavori	»	57
Art. 32 - Ultimazione del rustico e dei lavori	»	57
Art. 33 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari	»	57
Art. 34 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità	»	58

**CAPITOLO VI
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art. 35 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori	Pag.	61
Art. 36 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	»	62
Art. 37 - Responsabilità degli esecutori di opere	»	62
Art. 38 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	»	62

**TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE**

**CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE**

Art. 39 - Salubrità del terreno	Pag.	65
Art. 40 - Isolamento dall'umidità	»	65
Art. 41 - Isolamento termico	»	66
Art. 42 - Isolamento fonico	»	67
Art. 43 - Classificazione delle acque	»	67
Art. 44 - Modalità di scarico delle acque	»	68
Art. 45 - Rifornimento idrico	»	69
Art. 45 bis - Impianto elettrico	»	69
Art. 46 - Deposito temporaneo dei rifiuti solidi	»	70
Art. 47 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	»	70
Art. 48 - Impianti speciali	»	71
Art. 49 - Impianti per le lavorazioni insalubri	»	71

**CAPITOLO II
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

Art. 50 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24	Pag.	73
Art. 51 - Centrali termiche	»	74
Art. 52 - Autorimesse	»	75
Art. 53 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco	»	78
Art. 54 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	»	78
Art. 55 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	»	78
Art. 56 - Rinvio a leggi particolari	»	79

**CAPITOLO III
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'**

Art. 57 - Classificazione dei locali	Pag.	81
Art. 58 - Caratteristiche dei locali	»	82
Art. 59 - Classificazione dei piani	»	86
Art. 60 - Soffitti inclinati e soppalchi	»	86
Art. 61 - Piani seminterrati	»	86
Art. 62 - Piani interrati	»	87
Art. 63 - Sottotetti	»	87
Art. 64 - Locali integrativi per la residenza	»	88

CAPITOLO IV

**NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE
E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

Art. 65 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle «barriere architettoniche»	Pag. 89
Art. 66 - Percorsi pedonali	» 90
Art. 67 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	» 91
Art. 68 - Accessi	» 92
Art. 69 - Piattaforma di distribuzione	» 93
Art. 70 - Scale	» 94
Art. 71 - Rampe	» 95
Art. 72 - Ascensori	» 95
Art. 73 - Corridoi e passaggi	» 96
Art. 74 - Porte	» 97
Art. 75 - Pavimenti	» 98
Art. 76 - Locali igienici	» 98
Art. 77 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	» 100
Art. 78 - Impianti telefonici	» 101
Art. 79 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	» 101

CAPITOLO V

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 80 - Norme di buona costruzione	Pag. 103
Art. 81 - Zoccolature	» 104
Art. 82 - Elementi aggettanti	» 104
Art. 83 - Intercapedini	» 105
Art. 84 - Coperture	» 105
Art. 85 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	» 106
Art. 86 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	» 106
Art. 87 - Marciapiedi e porticati	» 107
Art. 88 - Recinzioni	» 107
Art. 89 - Casette per corrispondenza e contatori del gas, energia elettrica e acqua	» 108
Art. 90 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	» 108

CAPITOLO VI

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI
AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

Art. 91 - Aspetto e manutenzione degli edifici	Pag. 109
Art. 92 - Tinteggiature e rivestimenti	» 110
Art. 93 - Antenne radiotelevisive	» 110
Art. 94 - Decoro e arredo urbano	» 111
Art. 95 - Mostre, vetrine e insegne in genere	» 111
Art. 96 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	» 113
Art. 97 - Tabelle e numeri civici	» 114
Art. 98 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale	» 114

Art. 99 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	» 115
Art. 100 - Zone verdi e parchi	» 115
Art. 101 - Parcheggi	» 116

CAPITOLO VII

**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI
E ATTREZZATURE RURALI**

Art. 102 - Norme edilizie	Pag. 117
Art. 103 - Norme igieniche	» 118
Art. 104 - Impianto di riscaldamento e acqua calda	» 119
Art. 105 - Manutenzione delle abitazioni rurali	» 120
Art. 106 - Collegamenti alla viabilità	» 120
Art. 107 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	» 120
Art. 108 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità	» 121
Art. 109 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario - Sanzioni	» 121
Art. 110 - Stalle e concimaie	» 122



TITOLO TERZO
CONCESSIONI CON ATTO D'OBBLIGO

CAPITOLO I

**DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI
(CAMPEGGI E SIMILARI)**

Art. 111 - Modalità per l'installazione	Pag. 127
Art. 112 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari	» 128
Art. 113 - Domanda di concessione con atto d'obbligo	» 129
Art. 114 - Documentazione a corredo delle domande	» 129
Art. 115 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari	» 130
Art. 116 - Parcheggi e strade interne	» 132
Art. 117 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari	» 132
Art. 118 - Attrezzature tecnologiche	» 133
Art. 119 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari	» 134
Art. 120 - Divieti	» 135
Art. 121 - Complessi ricettivi complementari esistenti	» 135

CAPITOLO II

**DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE
DELLE CAVE E TORBIERE**

Art. 122 - Modalità per l'apertura e la coltivazione	Pag. 137
Art. 123 - Domanda di concessione	» 137
Art. 124 - Documenti tecnici da allegare alla domanda	» 138
Art. 125 - Procedura per il rilascio della concessione	» 139
Art. 126 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione	» 139
Art. 127 - Cave e torbiere esistenti	» 139



TITOLO QUARTO
OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 128 - Significato di lottizzazione	Pag. 143
Art. 129 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	» 144
Art. 130 - Redazione dei progetti di lottizzazione	» 144
Art. 131 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	» 144
Art. 132 - Contenuto delle convenzioni	» 146
Art. 133 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	» 147
Art. 134 - Modalità per lo scorporo del contributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione	» 147
Art. 135 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	» 148
Art. 136 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	» 148
Art. 137 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni	» 148
Art. 138 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	» 149
Art. 139 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	» 149

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 140 - Campeggi liberi occasionali	Pag. 151
Art. 141 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico	» 151
Art. 142 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	» 152
Art. 143 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	» 153
Art. 144 - Depositi di materiali su aree scoperte	» 154
Art. 145 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	» 154
Art. 146 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	» 155
Art. 147 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	» 155
Art. 148 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	» 156
Art. 149 - Taglio dei boschi	» 157
Art. 150 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade e aree pubbliche	» 157
Art. 151 - Impianti di captazione dell'energia alternativa	» 158

TITOLO QUINTO
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I
CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art. 152 - Attività di vigilanza. Organo competente e modalità	Pag. 161
Art. 153 - Provvedimenti	» 161
Art. 154 - Contravvenzioni	» 163
Art. 155 - Sanzioni amministrative	» 164
Art. 156 - Sanzioni penali	» 164
Art. 157 - Decadenza delle agevolazioni fiscali	» 164
Art. 158 - Divieto di allaccio a pubblici servizi	» 165

CAPITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 159 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	Pag. 167
Art. 160 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	» 167
Art. 161 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	» 168
Art. 162 - Opere già concesse o autorizzate	» 169
Art. 163 - Licenze rilasciate prima del 30-1-1977	» 169
Art. 164 - Misure di salvaguardia	» 169
Art. 165 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale	» 169
Art. 166 - Norme abrogate	» 170
Art. 167 - Entrata in vigore del presente Regolamento	» 170

APPENDICE

AL TITOLO II - CAPITOLO IV

Norme riguardanti la godibilità delle attrezzature e delle strutture edilizie	Pag. 173
Bibliografia delle tavole dell'appendice	» 198
Bibliografia	» 199

INTRODUZIONE

La elaborazione di un Regolamento Edilizio comunale, deve allo stato attuale, tenere necessariamente conto, oltre che dell'evolversi delle tecniche costruttive ed in senso più lato delle modificazioni sociali, di un ampio « corpus » legislativo costituito dai numerosissimi provvedimenti vigenti nelle varie materie interconnesse alla attività costruttiva degli edifici veri e propri, ovvero delle attività comunque svolte sul territorio.

Si rende necessario perciò un complesso « intervento di sintesi » per compiere un tentativo di raccordo e di unificazione tra tutti i settori specifici (urbanistico-edilizio, igienico-sanitario, ecologico, produttivo, turistico, ecc.) al fine di rendere più evidente tutto ciò che è essenziale tener presente per corretto uso ed una accorta gestione del territorio.

La presente pubblicazione, elaborata anche alla luce dei contenuti della recente legislazione (in particolare della legge n. 10 del 28 gennaio 1977, del DPR 27 aprile 1978, n. 384, e della legge 5 agosto 1978, n. 457), vuole costituire un contributo in tal senso e rappresenta perciò una « Proposta di Regolamento Edilizio comunale » che può essere adottato integralmente ovvero utilizzato « per parti », relativamente ad alcuni componenti specifici, qualora già esista un Regolamento vigente sufficientemente organico.

Alcuni degli argomenti trattati possono, a nostro avviso, essere ben utilizzati anche nella predisposizione di norme tecniche di strumenti urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di zona 167, lottizzazioni convenzionate); in particolare quelli relativi alla regolamentazione urbanistica delle cosiddette costruzioni precarie, dei complessi ricettivi complementari (campeggi, ecc.), degli impianti per le attività estrattive (cave, ecc.) e quello attinente alle norme e prescrizioni specifiche per la eliminazione delle « barriere architettoniche ».

Oltre ad un tentativo di inquadramento della materia che comunemente viene considerata oggetto di Regolamento Edilizio, alcuni dati e parametri, contenuti nel testo, vogliono costituire, anche se necessariamente in modo schematico, un riferimento propositivo che, a volte, può assumere funzione strumentale di stimolo.

Al proposito, comunque, è solo il caso di accennare che dovendo essere lo strumento del Regolamento Edilizio strettamente connesso con le singole realtà comunali, dette proposte dovranno assumere esclusi-

vamente un valore relativo di guida che può tuttavia divenire, ove il caso, preciso intendimento delle Amministrazioni locali e quindi assumere il valori di norma specifica.

Per tali motivi e per il fatto che il presente R.E. tipo rappresenta al momento attuale una « sezione » sintetica dell'insieme legislativo, che si modifica continuamente, siano convinti che sotto alcuni aspetti questo complesso di disposizioni tecnico-giuridiche possa essere utilizzato positivamente da coloro che operano nel settore, sempre più vasto, dell'Urbanistica ed in particolare da Amministratori e Tecnici, rendendo forse la loro opera meno difficoltosa.

Comunque poiché esistono ben precisi obblighi derivanti dalla professione che impongono ad ogni tecnico abilitato di sottoscrivere, responsabilizzandosi, il proprio lavoro da espletarsi su specifico incarico, appare opportuno che qualora le proposte esplicitate nel presente volume vengano utilizzate integralmente vi sia espressa autorizzazione da parte degli autori.

Inoltre poiché nella lettura e nell'eventuale uso che potrà essere fatto di questo lavoro non potranno non emergere manchevolezze e difetti rivolgiamo l'invito a volerli cortesemente esplicitare perché siamo convinti che la critica, non generica, sia utile in ogni caso ed in particolare per i successivi aggiornamenti che dovranno costituire degli « assestamenti del tiro » e che fin d'ora ci ripromettiamo di apportare.

Desideriamo infine rivolgere un ringraziamento al Dott. Filippo Stotani che ha fornito, nella fase di impostazione del lavoro, un utilissimo contributo nell'affrontare i problemi di raccordo tra le prescrizioni di legge e la offerta possibilità di gestire, a livello comunale, la complessa materia Urbanistico-Edilizia.

Fabrizio Vescovo - Paola Rella Vivoli
Architetti

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI



CAPITOLO I
NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti⁽¹⁾.

ART. 2

Definizioni

1) **Costruzione** — Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inmovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli⁽²⁾.

⁽¹⁾ Il presente regolamento edilizio è stato redatto, tra l'altro, tenendo conto delle disposizioni legislative che riguardano e disciplinano, oltre l'aspetto urbanistico vero e proprio, anche i vari aspetti specifici (igienico, sanitario, sicurezza delle strutture, preservazione dagli inquinamenti, norme per la godibilità generale delle costruzioni, ecc.) strettamente connessi ed integrati con la materia urbanistico-edilizia.

Nel volume II viene riportato un elenco sistematico di leggi, decreti e circolari illustrative, sia nazionali che della Regione Lazio.

Si fa presente inoltre, che, sotto il profilo metodologico, nel testo del presente regolamento, per gli articoli che discendono direttamente o indirettamente da specifiche norme legislative, esse sono, di volta in volta, richiamate o riportate in nota a piè di pagina.

⁽²⁾ Vedi art. 20, DPR 15 giugno 1959, n. 393. Testo unico delle norme sulla circolazione stradale, che di seguito si riporta: « Art. 20 — Definizione dei veicoli. — Ai fini delle presenti norme si intendono



2) **Fronte** — Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) **Ricostruzione** — Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) **Ampliamento** — Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) **Sopraelevazione** — Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) **Ristrutturazione edilizia** — Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) **Ristrutturazione urbanistica** — Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8) **Restauro e risanamento conservativo** — Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) **Manutenzione ordinaria** — Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

per veicoli le macchine guidate dall'uomo e circolanti su strada, escluse quelle sprovviste di motore per uso di bambini o invalidi ».

Per quanto riguarda l'obbligatorietà della concessione o autorizzazione, anche per costruzioni o manufatti precari, è opportuna confrontare la vasta giurisprudenza in materia. Si riportano nel volume II alcune fra le più significative decisioni estratte dal volume: « Le case mobili » di Francesco Inguaniello, Ed. Fiorentino, 1977.



10) **Manutenzione straordinaria** — Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

11) **Disposizione planovolumetrica degli edifici** (*) — La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, non

(*) Vedi circolare (sospesa) del Ministero LLPP - Direzione Generale Urbanistica n. 1501 del 14/4/69 e circolare sulle tariffe professionali del Ministero LLPP - Direzione Generale Urbanistica - n. 6679 dell'11/12/69 che di seguito si riportano.

a) Circolare n. 1501 del 14/4/69, punto 4:

« 4. — Nel prescrivere la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona la norma di cui al VI comma evidentemente si riferisce a strumenti urbanistici esecutivi estesi a zone di limitata ampiezza, di cui sia prevedibile una utilizzazione edilizia relativamente accelerata. Non sembra infatti opportuno vincolare per tempi troppo lunghi le tipologie edilizie e le caratteristiche morfologiche degli insediamenti, come, inevitabilmente, accadrebbe se si estendessero le prescrizioni planovolumetriche a zone molto estese, tali quindi da essere investite dagli interventi edilizi in un numero notevole di anni.

Tuttavia, sembra del tutto chiaro che la norma di cui trattasi — proprio per gli obiettivi che si propone di raggiungere e che sono stati dianzi illustrati — impone la precisazione della disposizione planovolumetrica degli edifici quale necessario momento di passaggio tra lo strumento urbanistico generale e il rilascio della licenza edilizia.

Si ritiene pertanto che — mentre nel caso di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate relative a zone di non grande estensione, la disposizione planovolumetrica degli edifici debba costituire parte integrante dello strumento urbanistico — sia possibile comportarsi diversamente nel caso di piani particolareggiati estesi a zone di grande ampiezza. In questo caso, infatti, il piano particolareggiato potrebbe anche non contenere le indicazioni planovolumetriche, purché queste vengano precisate in un elaborato da redigersi in tempi successivi: il che potrà essere fatto sia ad opera del Comune, sia per iniziativa di privati proprietari, purché in ogni caso l'elaborato sia sottoposto all'approvazione delle autorità comunali.

E', comunque, opportuno precisare che per disposizione planovolumetrica degli edifici non deve necessariamente intendersi la rigida prefigurazione volumetrica degli stessi: che anzi, per consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, potrebbe risultare opportuno formulare le indicazioni planovolumetriche in maniera flessibile e tale da evitare la cristallizzazione di forme precostituite che prescindono dai reali contenuti architettonici. A tal fine, per esempio, per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, potrebbe essere sufficiente la sola indicazione dei valori minimi e massimi da attribuire a taluni parametri fondamentali (altezza, larghezza, lunghezza, ecc.): la cubatura consentita potrà essere liberamente articolata perché la somma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e l'involucro massimo individuati dai parametri prefissati ».

b) Circolare n. 6679 dell'11/12/69:

(Omissis)

« Gli elaborati tipici relativi alle prestazioni del presente articolo sono di norma:

- 1) relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- 2) una o più planimetrie del piano particolareggiato disegnate sulla mappa catastale contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte;
- 3) grafici in scala compresa tra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, i tipi architettonici degli edifici, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a zone speciali;
- 4) le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- 5) piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 6) programmi e fasi di attuazione;
- 7) relazione sulle spese necessarie alla esecuzione delle opere pubbliche e degli espropri nei limiti indicati dal committente;
- 8) quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano ».

(Omissis)



deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 3

Parametri urbanistici ed edilizi (*)

1) St — Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima

(*) Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legislazione vigente, valgono inoltre le seguenti definizioni:

VC — Volume complessivo edificato (mc)

Al fini della verifica del costo a metro cubo fissato dal CER, il volume complessivo edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta complessiva di ogni piano (esclusi i balconi e comprese le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio) dal pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura, compresi i volumi tecnici; nel caso di copertura a tetto si considera il volume effettivo determinato dall'estrodo delle coperture.

In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativi al metro quadrato di superficie utile abitabile stabiliti dal CER.

VT — Volume totale dell'edificio (mc)

Il volume totale dell'edificio, in mc vuoto per pieno, di cui all'art. 18 della legge n. 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:

— alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie utile abitabile;

— alle logge, anche se incassate, ed ai cavedi;

— ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio del terrazzo di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extra-corsa degli ascensori;

— ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto; nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura la spessore convenzionale di cm 25.

Le superfici degli alloggi sono moltiplicate per l'altezza convenzionale di m 2,95, mentre le superfici dei locali a piano terreno o a piano seminterrato sono moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata della spessore convenzionale del solaio, determinata nella misura di cm 25.

AV — Altezza virtuale (m)

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a m 4,50. Essa si calcola



di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) IT — Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sf — Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico (*).

4) If — Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Sm — Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso

come rapporto fra il volume totale dell'edificio (o degli edifici), misurato secondo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurate secondo i criteri del parametro Sa.

Invariabilità delle superfici nette abitabili di progetto.

Qualora, in sede di esecuzione dei lavori, siano adottate strutture portanti di ingombro superiore o inferiore a quello previsto nel progetto, dovrà essere garantito il mantenimento delle superfici nette abitabili, aumentando o diminuendo le dimensioni del corpo di fabbrica.

(*) Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865.

Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.



di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) **Su1** — Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) **Su2** — Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) **Rc** — Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro **Sf** e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) **Sc** — Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc.

10) **Su** — Superficie utile (mq)

Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrate, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici^(*).

11) **Sa** — Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) **V** — Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato

(*) I servizi tecnici sono definiti al successivo parametro **V** — Volume di un edificio.



sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve esser trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

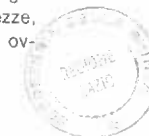
Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

13) **Hf** — Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ov-



vero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3 e in riporto a m 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

14) H — Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) Df — Distanza tra le fronti (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze pianimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.



16) D — Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

17) N — Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

18) Lm — Lunghezza massima delle fronti

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) — Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

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

b) **Chiostrina** — Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/3 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) **Cavedio** — Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

20) — Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.



ART. 4

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi (7) e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

(7) Ai sensi della legge 28/1/78, n. 10 e successive modificazioni le concessioni possono anche essere:

A) **Concessione gratuita** (art. 9 legge n. 10/78 e art. 48 legge n. 457/78)

Il contributo di cui all'art. 3 della legge non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze purché in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento della superficie utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

B) **Concessioni con contributo ridotto** (art. 9 legge n. 10/78)

Il contributo di cui all'art. 3 della legge per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli articoli 29 e 31, seconda comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

C) **Concessioni convenzionate** (art. 7 legge n. 10/78)

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della legge è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione (primarie e secondarie) qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 8 della legge medesima.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune o a spese del concessionario.



b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente art. 2;

d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 2;

e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;

f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

l) scavi e rinterrimenti e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;

m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;

n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

o) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

ART. 4 bis

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente articolo 4.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

a) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;



b) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta per la concessione relativa alle opere di cui alle lettere a) e b) si rinvia al Titolo III del presente Regolamento.

ART. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uso stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

- 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 2) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
- 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 4) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- 5) i depositi di materiali su aree scoperte;
- 6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
- 7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- 8) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 9) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- 11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 2¹⁾;
- 12) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

¹⁾ Vedi art. 48, legge 5/8/1978, n. 457 — Norme per l'edilizia residenziale — riportata nel Volume II.

13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;

14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;

15) lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;

16) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

17) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;

18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

19) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa parti visibili dalle vie o spazi pubblici;

20) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

21) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

22) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

23) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

ART. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

— il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;

— le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;

— l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;

— la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterni dei fabbricati, e ferma restando la osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;

b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare.

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

ART. 7

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 12.

ART. 8

Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge⁽⁹⁾.

⁽⁹⁾ Vedi legge 28/1/77, n. 10, riportata nel Volume II legge Regione Lazio 12/9/77, n. 35, pubblicata sul BUR 30/9/77, n. 27, deliberazione Consiglio regionale del Lazio 26/10/77, n. 270, pubblicata sul BUR 10/1/1978, n. 1.



La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse⁽¹⁰⁾.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

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

⁽¹⁰⁾ Vedi art. 47, legge 5/8/78, n. 457 — Norme per l'edilizia residenziale — riportata nel Volume II, art. 13, legge 3/1/78, n. 1, di seguito riportata:

« Prestazioni di garanzia »

« Nei casi in cui, per la costituzione di cauzioni o garanzie di obbligazioni verso lo Stato o altri Enti pubblici, è prescritta la prestazione di fidejussione bancaria, sono ammesse anche le polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo ai sensi del Testo Unico delle leggi sull'esercizio di assicurazioni private approvata con DPR 13/2/1958, n. 489 ».



CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da:

A — Membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, che la presiede;
- 2) dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dall'Ufficiale sanitario o da un suo delegato;
- 4) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

B — Membri elettivi:

- 5) da un minimo di due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale; il numero dei consiglieri comunali deve comunque essere sempre uguale sia per la maggioranza che per la minoranza;
- 6) da un architetto o un ingegnere e da un geometra designati dal Consiglio comunale fra una terna proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali;
- 7) da un esperto in pianificazione territoriale ed un esperto in legislazione urbanistica iscritti all'Albo degli Esperti in Pianificazione territoriale e designati dal Consiglio comunale;
- 8) dal Veterinario comunale o da un suo delegato; viene invitato quando vengono trattate pratiche inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- 9) da un geologo designato dal Consiglio comunale fra una terna proposta dall'ordine professionale; viene invitato quando vengono trattati strumenti urbanistici generali ed esecutivi, concessioni riguardanti l'attività estrattiva, ecc.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad



Handwritten signature and illegible text.



assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica due anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

I membri elettivi della Commissione Urbanistico-Edilizia non possono esercitare la professione nel territorio comunale.

Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio di ogni biennio dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Urbanistico-Edilizia comunale.

Il Sindaco o l'Assessore all'urbanistica o ai lavori pubblici delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

ART. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;

b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;

c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

36



d) sui progetti di opere e servizi pubblici;

e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;

f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;

g) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;

h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;

i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali (1);

l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo II — Capitolo IV — relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di Sottocommissioni

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

(1) Vedi art. 13, legge 28/1/77, n. 10; art. 9, legge Regione Lazio 12/6/1975, n. 72, pubblicata sul BUR 30/6/1975, n. 18.

37



Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 16, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferite alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

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

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 16.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura « Esaminato nella seduta del dalla Commissione Urbanistico-Edilizia »; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una « Sottocommissione Edilizia » col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.

Essa sarà composta:

- a) dal Tecnico comunale — Presidente e relatore;
 - b) dall'Ufficiale sanitario del Comune;
 - c) da due dei membri elettivi scelti a turno dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o ingegnere.
- E' convocata per iscritto dal Sindaco ordinariamente una volta al



mezzo ed in via straordinaria tutte le volte che vi fosse necessità perlomeno con un preavviso di 10 giorni.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati alla unanimità; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione Urbanistico-Edilizia.





CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in « diretta economia », quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;



3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;

4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati ⁽¹²⁾.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m 40 almeno, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;

⁽¹²⁾ Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di concessione:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
- titolare del diritto d'uso [art. 1021 c.c.] o del diritto di abitazione [art. 1022 c.c.], per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.



3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;

4) planimetria del lotto recante:

- a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
- b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
- c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
- d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
- e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- f) l'indicazione del tipo di recinzione;

5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempra anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;

8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative ⁽¹³⁾;

9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti ⁽¹⁴⁾;

10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a

⁽¹³⁾ Vedi art. 56 legge 5/8/78, n. 457, riportata alla nota n. 73.

⁽¹⁴⁾ Vedi legge 30/4/1976, n. 373; DM 10/3/77; DPR 28/6/77, n. 1052.



1:1.000 per quelli del n. 2, a 1:500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente⁽¹⁵⁾ approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24-7-77, n. 616⁽¹⁶⁾, nonché del-

⁽¹⁵⁾ Vedi legge 10-5-1976, n. 319 e successive modifiche e regolamenti pubblicati unitamente agli atti della Regione Lazio sul supplemento ordinario al BUR del 30/9/1977, n. 27.

⁽¹⁶⁾ Per l'attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22/7/75, n. 382, vedi art. 82 — Beni ambientali — del DPR 24/7/1977, n. 616, riportata nel Volume II.

Si riportano di seguito gli articoli 1 e 2 della legge 26/9/1939, n. 1497: (Protezione delle bellezze naturali).

« Articolo 1 »

Sono soggette alla presente legge a causa del loro notevole interesse pubblico:

1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;

2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;

3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;

4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze.



l'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato⁽¹⁷⁾. Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti⁽¹⁸⁾ deve inoltre essere esibita la autorizzazione dell'ufficio competente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente⁽¹⁹⁾ previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del « volume totale edificato », ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5, punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

« Articolo 2 »

Delle cose di cui ai nn. 1 e 2 e delle località di cui ai nn. 3 e 4 del precedente articolo sono compilati, provincia per provincia, due distinti elenchi.

La compilazione di detti elenchi è affidata a una commissione istituita in ciascuna provincia con decreto del Ministro per l'educazione nazionale.

La commissione è presieduta da un delegato del Ministero dell'educazione nazionale scelto preferibilmente fra i membri del Consiglio nazionale dell'educazione, della scienza e delle arti, ed è composta: del regio soprintendente ai monumenti competente per sede; del presidente dell'Ente provinciale per il turismo o di un suo delegato.

Fanno parte di diritto della commissione:

i sindaci dei Comuni interessati;

i rappresentanti delle categorie interessate.

Il presidente della commissione aggrega di volta in volta singoli esperti in materia mineraria o un rappresentante della milizia nazionale forestale, o un artista designato dalla confederazione professionisti e artisti, a seconda della natura delle cose e località oggetto della presente legge.

L'elenco delle località, così compilato, e ogni variante, di mano in mano che vi s'introduca, sono pubblicati per un periodo di tre mesi all'albo di tutti i Comuni interessati della Provincia, e depositati, oltreché nelle segreterie dei Comuni stessi, presso le sedi delle unioni provinciali dei professionisti e artisti, delle unioni provinciali degli agricoltori e delle unioni provinciali degli industriali.

(17) Al proposito vedi circolare Ministero LLPP — Direzione Generale Urbanistica, n. 5980 del 30/12/70 — riportata in Appendice.

(18) Vedi art. 13, legge 3/7/1974, n. 64, riportata nel Volume II.

(19) Vedi art. 7 e 8, legge 28/11/77, n. 10, riportata nel Volume II.



ART. 14

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 5, punto B), deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo IV del presente Regolamento edilizio.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

1) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

ART. 15

Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;



b) data del ricevimento della domanda stessa;

c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

ART. 16

Istruttoria preliminare della domanda

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi;

— Ufficiale sanitario;

— Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

— Ufficio Tecnico comunale competente per materia;

— Commissione Urbanistico-Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale, competente per materia.



ART. 18

Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 19

Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.



CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente ⁽²⁰⁾, all'approvazione del programma pluriennale di attuazione ⁽²¹⁾ dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ⁽²²⁾ e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

⁽²⁰⁾ Vedi art. 9 legge 28/1/77, n. 10, riportata nel Volume II e legge Regione Lazio 28/7/78, n. 35, pubblicata sul supplemento ordinario al BUR n. 22 del 10/8/1978.

⁽²¹⁾ Vedi art. 13, legge 28/1/77, n. 10, riportata nel Volume II.

⁽²²⁾ Vedi art. 31, legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, riportata nel Volume II.



L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari (23).

ART. 21

Efficacia e validità della concessione — Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

(23) Sull'argomento è opportuno confrontare la sentenza n. 285 del 9/11/76 Regione Sardegna di seguito riportata:

« Edilizia e urbanistica — Licenza di costruzione — Rilascio — Ad uno solo dei comproprietari — Legittimità ».

« Legittimamente il Sindaco rilascia la licenza di costruzione ad uno dei comproprietari del manufatto da trasformare, il quale ne abbia dimostrato la disponibilità, senza tenere conto alcuno della opposizione, presentata da uno degli altri comproprietari al rilascio della licenza medesima ».



La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Sindaco, accertata la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART 22

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 330 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente



utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;

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

ART. 23

Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti⁽²⁴⁾, e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART. 24

Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

⁽²⁴⁾ Vedi art. 3, legge 21/12/1955, n. 1357, e successive modificazioni.



Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;

c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART. 25

Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;

b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

ART. 26

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non ven-



gono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497.

ART. 27

Ricorso del richiedente al TAR

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.



CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 28

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori, almeno 10 giorni prima, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fognature private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sin-



daco e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 22.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori⁽²⁵⁾.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 29

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente⁽²⁶⁾ il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 30

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

(25) Vedi anche il successivo articolo n. 146 — Titolo IV del presente regolamento.

(26) Vedi art. 32 legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, riportata nel Volume II.



ART. 31

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 32

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 33

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti⁽²⁷⁾.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LLPP tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica⁽²⁸⁾.

(27) Vedi articoli 15 e 17, legge 27/1/1977, n. 10, riportata nel Volume II.

(28) Vedi art. 29, legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, riportata nel Volume II.



ART. 34

Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario ⁽²⁹⁾;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente ⁽³⁰⁾;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato ⁽³¹⁾.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;

⁽²⁹⁾ Per le costruzioni di altezza superiore a 24 m in gronda nonché per le costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale, vedi quanto riportato nel Volume II.

⁽³⁰⁾ Vedi art. 7, legge 15/11/1971, n. 1086.

⁽³¹⁾ Vedi art. 4 legge 5/2/1934, n. 313 e successive modificazioni.



h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II — Capitolo IV ⁽³²⁾.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciato dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.



⁽³²⁾ Al proposito si fa presente che la legislazione nazionale in materia è costituita essenzialmente dagli artt. 27 e 28 legge 30/3/1971, n. 118 e dal Regolamento d'attuazione dell'art. 27 legge n. 118/71 approvato con DPR 27/4/1978, n. 384; mentre quella della Regione Lazio dall'art. 4 della legge 12/6/75, n. 72. I provvedimenti nazionali sono riportati nel Volume II.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 35

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

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



I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.
In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 36

Scarico dei materiali — Demolizioni — Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

ART. 37

Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 38

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.



TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE



CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 39

Sciubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 40

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 57, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 57, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggia su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.



risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie⁽³³⁾.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 83.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 41

Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 57, nelle categorie A e S, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente⁽³⁴⁾.

⁽³³⁾ Per le caratteristiche tecniche relative ai percorsi pedonali vedi anche il successivo Capitolo IV — Titolo II.

⁽³⁴⁾ Vedi legge 30/4/1976, n. 373 — Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (GU n. 148 del 7/8/1976); DPR 28/6/1977, n. 1052 — Regolamento di esecuzione della legge n. 373/76 (Suppl. Ord. GU n. 36 del 6/2/1978); DM 10/3/1977 relativo alla determinazione delle zone climatiche.

Vedi anche DM 5/7/1975 riportato nel Volume II.



ART. 42

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 57 come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti⁽³⁵⁾ e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 43

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente⁽³⁶⁾ le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

— acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

— acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

⁽³⁵⁾ Vedi a tal fine la circolare n. 1769 del Servizio Tecnico-Centrale relativa a « Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie », Ministero dei LLPP.

⁽³⁶⁾ e ⁽³⁷⁾ Vedi legge 10/5/1976, n. 319 — Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (GU n. 141 del 29/5/1976) e successive modifiche ed integrazioni (DL 10/3/1976, n. 544 e L. 8/10/1976, n. 690)



— acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

— acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 44

Modalità di scarico delle acque⁽³⁷⁾

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

nonché le circolari 29/12/1976, n. 85 e 19/5/1977, n. 121 del Ministero dei LLPP relative all'applicazione delle leggi e le delibere 4/2/1977 (in particolare allegati 4 e 5) e 13/5/1977 del Ministero LLPP — Comitato dei Ministri — Vedi anche l'ordinanza n. 8 del 20/6/1977 della Capitaneria di Porto del compartimento marittimo di Roma « Norme per la tutela delle acque marine da inquinamento ».

Gli atti della Regione Lazio — Delibera della Giunta e Circolari della Giunta, dell'Assessorato alla Sanità e dell'Assessorato ai LLPP — relativi all'applicazione della legge 319/76 sono stati raccolti e pubblicati sul Suppl. Ord. del BUR n. 27 del 30/9/1977.



L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

ART. 45

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 57, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti⁽³⁸⁾.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte⁽³⁹⁾ e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 45 bis

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 57, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

(38) A tal fine vedi RD 27/7/1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9/8/1934, n. 186) Sezione IV — artt. 248 e 249 TU delle leggi sanitarie; legge 9/5/1950, n. 307 (GU 13/6/1950, n. 133) — Rifornimento Idrico delle isole minori; legge 30/4/1962, n. 283 e deliberazione 4/2/1977 — Ministero dei LLPP — Comitato dei Ministri, sulla tutela delle acque dall'inquinamento. (Suppl. Ord. GU 21/2/1977, n. 48) ed in particolare gli Allegati 2 e 3.

(39) A tal fine vedi manuale dell'Ingegnere e dell'Architetto.



ART. 46

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

ART. 47

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 57, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 57, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.



Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti (*).

ART. 48

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

ART. 49

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (*), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

(*) Vedi legge 13/7/1966, n. 615 — Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico (GU n. 201 del 13/8/1966) e DPR 24/10/1967, n. 1288 — Regolamento per l'esecuzione della legge 13/7/1966, n. 615, limitatamente agli impianti termici (Suppl. GU n. 6 del 9/1/1968).

(*) Vedi artt. 216 e 217 del RD 27/7/1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9/8/1934, n. 186) — TU delle leggi sanitarie, e DM 23/12/1976, n. 9) relativo all'elenco delle industrie insalubri.

Si riporta nel Volume II l'elenco delle industrie ricadenti nella prima classe.



Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione⁽⁴²⁾, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.



⁽⁴²⁾ Vedi artt. 216 e 217 del RD 27/7/1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9/3/1934, n. 188) — TU dalle leggi sanitarie, e il DM 23/12/1976 (GU 12/1/1977, n. 9) relativo all'elenco delle industrie considerate insalubri.

Si riporta nel Volume II l'elenco delle industrie ricadenti nella seconda classe.

CAPITOLO II PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24⁽⁴³⁾

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;

2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;

4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;

5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica⁽⁴⁴⁾;

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero

⁽⁴³⁾ Le caratteristiche costruttive dei fabbricati di altezza compresa tra m 24 e m 30 e per quelli di altezza superiore a m 30 ai fini della prevenzione degli incendi sono riportate nel Volume II.

⁽⁴⁴⁾ Vedi DPR 29/5/1963, n. 1497 (Suppl. Ord. GU 16/11/1963, n. 298) — Approvazione del regolamento per gli ascensori e i montacarichi in servizio privato, nonché il regolamento e le circolari approvate dal Ministero dell'Interno — Direzione dei servizi antincendi.



presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

ART. 51

Centrali termiche

A) — Centrale termica a combustibile liquido:

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia ⁽⁴⁵⁾;

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento anti-smog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento anti-smog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente ⁽⁴⁶⁾.

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc ⁽⁴⁷⁾ deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) — Centrale termica a gas di rete:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni ⁽⁴⁸⁾;

⁽⁴⁵⁾ Vedi circolare 29/7/1971, n. 73 del Ministero dell'Interno — Direzione dei Servizi antincendio.

⁽⁴⁶⁾ Vedi legge 13/7/1966, n. 615 — Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico (GU n. 201 del 13/8/1966) e relativo regolamento d'esecuzione di cui al DPR 22/12/1970, n. 1391 (Suppl. Ord. GU n. 59 del 3/3/1971) nonché la circolare n. 73 del 29/7/1971, del Ministero dell'Interno e il DM 1/12/1975 (Suppl. Ord. GU 6/2/1976, n. 33) — Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

⁽⁴⁷⁾ Vedi art. 3 legge 7/5/1965, n. 460 (GU n. 128 del 22/5/1965) recante norme per l'attribuzione ai Prefetti della competenza in materia di deposito di olii minerali.

⁽⁴⁸⁾ Vedi circolari n. 89 del 25/11/1969 e n. 26 del 23/3/1970 del Ministero dell'Interno — Direzione dei servizi antincendio.



3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti ⁽⁴⁹⁾ secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 52

Autorimesse

1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.

2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro taglia-fuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Interocepedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq 6 con porte interdistanti non meno di m 2 ⁽⁵⁰⁾.

3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a metri 4.

4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m 2,50.

5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere rag-

⁽⁴⁹⁾ Vedi legge 6/12/1971, n. 1083 — Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile. Vedi inoltre DM 7/6/1973 relativa alle norme UNI-CIG — Regole della buona tecnica per la sicurezza.

⁽⁵⁰⁾ Vedi DM 31/7/1934 — Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego o la vendita di olii minerali e per il trasporto degli stessi — (GU n. 228 del 20/9/1934), nonché la circolare n. 119 del 14/11/1967 relativa alla deroga ad alcune norme di sicurezza per le autorimesse e relative condizioni del Ministero dell'Interno — Direzione generale dei servizi antincendio.

La circolare n. 119 è riportata integralmente nel Volume II unitamente agli articoli del DM sopracitato richiamati nella circolare stessa.



giungibili con percorsi non superiori a m 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi al muro.

6) Le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentate con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2.000 mq.

Le autorimesse al 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1.500 mq e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non superiore a mq 750.

Tra le autorimesse del 1° e del 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.

7) Gli impianti elettrici devono essere « a regola d'arte » e conformi alle norme CEI (51).

8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto « a trappola ».

9) Nelle autorimesse interrate non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.

10) In prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca da incendio da mm 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.

11) Nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.

12) Devono essere installati n. 1 estintore a schiuma da lt 10 o di tipo equivalente e n. 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq di superficie utile.

(51) Vedi norme CEI — Comitato elettronico italiano — 64-2 edizione VII — 1873 Appendice A: nonché legge 1/3/1968, n. 186 (GU 23/3/1968, n. 77) — Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici.



13) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi.

14) L'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale non inferiori, a seconda dell'ubicazione e dell'altezza dell'autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse di piani interrati e per quelle al piano terra aventi superfici di aerazione su un solo lato, da impianti di aerazione meccanica o da camini da aerazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria devono essere in lamiera. In caso di impianto ad estrazione d'aria le prese di aspirazione devono essere a 40-60 cm dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a metri 1 oltre la copertura del fabbricato soprastante o adiacente l'autorimessa.

La superficie di aerazione naturale non può in nessun caso essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aerazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità del pavimento, ed in alto in prossimità dei soffitti dei locali.

La portata degli impianti di aerazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla seguente tabella:

Piano interrato	Altezza autorimessa	Superficie minima di aerazione naturale (fraz. della superf. pavimento)	Portata aerazione meccanica mc/h x mq di pavimento	Sezione camini mq 100 x mq di pavimento	Aperture libere in mq per mq di pavimento
I	Superiore a metri 3	1/15	6	0,14	0,0020
		1/20	7	0,16	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	7	0,16	0,0025
		1/20	8	0,18	0,0025
II	Superiore a metri 3	1/15	8	0,18	0,0020
		1/20	9	0,20	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	9	0,20	0,0025
		1/20	10	0,23	0,0025
Piano terra	Superiore a metri 3	1/15	=	=	0,0020
		1/20	4	0,009	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	=	=	0,0025
		1/20	5	0,011	0,0025



ART. 53

Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 34 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.)⁽⁵²⁾.

ART. 54

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle muraure debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 55

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito⁽⁵³⁾ e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le

⁽⁵²⁾ Vengono a tal fine riportati nel Volume II, il DPR 26/5/1959, n. 689 (GU 4/9/1959, n. 212) — Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco e il DM 27/9/1965 (GU 8/11/1965, n. 278) — Determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

⁽⁵³⁾ Vedi al proposito il DPR 22/12/1970, n. 1381 (Suppl. GU 8/3/1971, n. 59) — Regolamento per l'esecuzione della legge 13/7/1966, n. 615 ed in particolare: Requisiti per gli impianti termici e il DM 1/12/1975 (Suop. Ord., GU 8/2/1976, n. 33) — Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.



disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 56

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.



CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI
PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA' (*)

ART. 57

Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

(*) Oltre alle caratteristiche specificate nel presente capitolo è necessario tener presente anche quanto contenuto nel successivo capitolo IV — Titolo II.



Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 58

Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,55 nei Comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia⁽⁵⁵⁾.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

⁽⁵⁵⁾ Vedi DM 5/7/1975 riportato nel Volume II a art. 43 Legge 5/8/1978, n. 457 (GU 19/8/1978, n. 231).



2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a m 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici⁽⁵⁶⁾. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1

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

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

⁽⁵⁶⁾ Vedi DM 5/7/1975 riportato nel Volume II e art. 43 Legge 5/8/1978, n. 457 (GU 19/8/1978, n. 231).



L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone ⁽⁵⁷⁾.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 57, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrino con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 x m 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono,

⁽⁵⁷⁾ Vedi DM 6/7/1975 riportato nel Volume II.



ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80 ⁽⁵⁸⁾.

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente art. 57, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia ⁽⁵⁹⁾.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ⁽⁶⁰⁾ e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

⁽⁵⁸⁾ Vedi artt. 27 e 28 legge 30/3/1971, n. 118 — Conversione in legge del DL 30/1/1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili, e DPR 27/4/1978, n. 384 (GU 22/7/1978, n. 204) — Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30/3/1971, n. 118 riportato nel Volume II.

⁽⁵⁹⁾ Vedi RD 27/7/1934, n. 1285 (Suppl. Ord. GU 9/8/1934, n. 186) — TU delle leggi sanitarie — Cap. VI, nonché l'art. 17, DPR 8/2/1954, n. 320.

Vedi anche Legge Regione Lazio 12/2/1975, n. 8 (BUR 28/2/1975, n. 6) — Interventi per la zootecnia e il relativo regolamento 7/7/1975, n. 3 (BUR 30/7/1975, n. 21).

⁽⁶⁰⁾ Vedi DM 5/7/1975 riportato nel Volume II.



ART. 59

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 60

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 sia al disotto che al disopra del soppalco.

ART. 61

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali de-



roghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 62

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 63

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori di quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 58, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o con-



trosoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

ART. 64

Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, di cui al precedente articolo 3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.



CAPITOLO IV

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 65

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle « barriere architettoniche »

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale⁽⁶¹⁾, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette « barriere architettoniche », cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

⁽⁶¹⁾ Vedi artt. 27 e 28 legge 30/3/1971, n. 118 — Conversione in legge del DL 30/1/1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili; DPR 27/4/1978, n. 284. (GU 22/7/1978, n. 204) — Regolamento d'attuazione dell'art. 27 della legge n. 118/71: Circolare Ministero LLPP 19/6/1968, n. 4809 riportati nel Volume II.

Vedi inoltre le leggi Regione Lazio: 18/9/1974, n. 62 — Norme per lo sviluppo dei servizi di prevenzione e riabilitazione per gli handicappati; 12/6/1975, n. 72 — Criteri da osservare in sede di formazione degli Strumenti Urbanistici comunali.



Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A — le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

Categoria B — le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

ART. 66

Percorsi pedonali

Categoria A — Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;



b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;

c) un corrimano posto ad un'altezza di 0,80 m, e prolungato per 0,50 m nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antiscivolo, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B — Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambolanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

ART. 67

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A — Al fine di agevolare il trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°.



Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi un'adeguata percentuale di aree di parcheggio pari ad un minimo del 10% dei posti auto totali di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionate in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

Tali parcheggi riservati non devono distare comunque più di m 50 dall'accesso all'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessario al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura e la connessa zona di libero movimento del minorato devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche « zebre ».

Le zone pedonali del parcheggio devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm con il piano carrabile.

Categoria B — Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A tranne per quanto riguarda l'obbligo dell'inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

ART. 68

Accessi

Categoria A — Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e



allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B — Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90.

ART. 69

Piattaforma di distribuzione

Categoria A — Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

Categoria B — Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.



ART. 70

Scale

Categoria A — Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale, per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;
- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.



Categoria B — Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

ART. 71

Rampe

Categoria A — La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 74 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

Categoria B — Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

ART. 72

Ascensori

Categoria A — In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza



di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;

— avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello, comunque nel rispetto delle prescrizioni antincendio.

Categoria B — Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche;

a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 × 1,30 m con apertura sul lato più corto;

b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m;

c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;

d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;

e) posizione della bottoniera in cabina a distanza \geq di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

ART. 73

Corridoi e passaggi

Categoria A — Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.



Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucciolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B — Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

ART. 74

Porte

Categoria A — Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riparti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atto ad assicurare la presilità.



Categoria B — Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 75

Pavimenti

Categoria A — I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di compattamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, sceggiature, sconnessioni o fessurazioni.

Categoria B — Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 76

Locali igienici

Categoria A — Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.



La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 × 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza fra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-cart'igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi en-



tra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico anti-usura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B — Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 57 come S₁, deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80 × 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 77

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A — In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B — Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.



ART. 78

Impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 × 1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 × 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 79

Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno



una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

— essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;

— essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

— lunghezza 1,20-1,40 m;

— larghezza 1,10 m;

— spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m;

— il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.



CAPITOLO V PRESCRIZIONI VARIE

ART. 80

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente⁽⁵²⁾ in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica⁽⁵³⁾.

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

(52) Vedi: Regio Decreto 16-11-1939, n. 2228 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.

Regio Decreto 16-11-1939, n. 2229 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

Regio Decreto 16-4-1939, n. 2230 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione della pozzolane o dei materiali a comportamento pozzolanico.

Regio Decreto 16-11-1939, n. 2231 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione delle calci.

Regio Decreto 16-11-1939, n. 2232 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

Regio Decreto 16-11-1938, n. 2233 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

Regio Decreto 16-11-1939, n. 2234 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

Regio Decreto 17-11-1939, n. 2235 (Suppl. GU n. 92 del 18-4-1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

Legge 5-11-1971, n. 1086 (GU n. 321 del 21-12-1971): Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso e struttura metallica.

(53) Vedi Legge 26-11-1962, n. 1684 (Suppl. Ord. n. 1 GU 22-12-1962, n. 326): Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Vedi inoltre Legge 2-2-1974, n. 64 (GU 21-3-1974, n. 76) — Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche — DM 3-3-1975 (Suppl. Ord. GU 8-4-1975, n. 93) — Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, e i relativi elenchi riportati nel Volume II.



ART. 81

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 82

Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.



Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti ⁽⁸⁴⁾.

ART. 83

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 84

Coperture

Le coperture, i loro oggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

⁽⁸⁴⁾ Nel caso di costruzioni a sbalzo in Comuni compresi negli elenchi di cui alla Legge 25-11-1964, n. 1684 e successive integrazioni e modificazioni, vedi art. 13 della succitata legge di seguito riportato: « Art. 13 — punto C) Strutture a sbalzo.

In generale non sono ammesse strutture a sbalzo; tuttavia sono consentiti i protendimenti dei tetti e dei cornicioni fino all'aggetto massimo di metri 1,00. Per i balconi tale misura può essere elevata fino a metri 1,50, purché le strutture in oggetto siano solidamente connesse alla struttura resistente dell'edificio.

Sono ammesse anche strutture a sbalzo tamponate dell'aggetto massimo di metri 1,20, purché realizzate con intonacature ad ogni piano, sia sui fianchi che sui fronti solidamente connesse alla struttura portante dell'edificio.

Tutte le strutture a sbalzo devono essere calcolate con una maggiorazione del carico permanente ed accidentale del 40 per cento per tener conto dell'azione sussultoria ».



A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

ART. 85

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

ART. 86

Uscite dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettili.



nee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente cap. IV art. 71.

ART. 87

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili — comunque accessibili — che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un distlivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m 1,20.

ART. 88

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

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



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

ART. 89

Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 90

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente⁽⁶⁵⁾ e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

(65) Vedi art. 1, n. 3, TU 26-6-1924, n. 1058.



CAPITOLO VI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART. 91

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.



Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti ⁽⁶⁸⁾.

ART. 92

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 93

Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

⁽⁶⁸⁾ Vedi RD 3-3-1934, n. 383 (GU n. 65 del 17-3-1934) — Testo Unico della Legge comunale e provinciale, e Legge 9-6-1947, n. 530 (Suppl. Ord. GU n. 148 del 30-6-1947) — Modificazioni al Testo Unico della Legge comunale e provinciale.



ART. 94

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco ⁽⁶⁹⁾.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie ⁽⁷⁰⁾.

ART. 95

Mostre, vetrine e insegne in genere

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

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

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

⁽⁶⁹⁾ Per maggiori dettagli e specificazioni vedi anche i successivi artt. 142 e 143 al Titolo IV.
⁽⁷⁰⁾ Vedi in tal senso il precedente cap. IV — Titolo II, relativo alla Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.



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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente ⁽⁶⁹⁾ sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale

(69) Vedi art. 11 legge 15-6-1959, n. 393 (Suppl. Ord. GU 23-6-1959, n. 147); Testo Unico delle norme sulla circolazione stradale e, gli artt. 19, 20, 21, 22 e 23 del relativo regolamento per la sua esecuzione approvato con DPR 30-6-1959, n. 420 (Suppl. Ord. GU 30-6-1959, n. 152) riportati nel Volume II.



da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 95

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di 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 m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.



Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattisi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente (70).

ART. 97

Tablelle e numeri civici

Le tablelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 98

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre,

(70) Vedi DPR 24-7-1977, n. 616 (GU n. 24 del 30-8-1977): Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22-7-1975, n. 382; DPR 15-2-1962, n. 328 (Suppl. Ord. GU n. 94 del 21-4-1962) — Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione; Legge 1-6-1939, n. 1089 (GU n. 148 dell'8-8-1939): Tutela delle cose d'interesse artistico o storico; Legge 29-8-1939, n. 1497 (GU n. 241 del 14-10-1939): Protezione delle bellezze naturali.



cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 99

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico (71).

ART. 100

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

(71) Vedi legge 1-6-1939, n. 1089 (GU n. 148 dell'8-8-1939): Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.



Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART. 101

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del DI 2-4-1968, n. 1444.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.



CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI ⁽⁷²⁾

ART. 102

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

⁽⁷²⁾ Vedi RD 27-7-1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9-8-1934, n. 186): Testo Unico delle leggi sanitarie — Capitoli IV e VI in particolare.



ART. 103

Norme igieniche

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

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attinimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 45.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 57, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 44.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.



ART. 104

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente (73), incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

(73) Vedi artt. 26 e 56 legge 3-8-1978, n. 457 (GU n. 231 del 19-8-1978) di seguito riportati:

ART. 26

Edilizia rurale

Al fine di migliorare le condizioni di vita nelle campagne, è concesso un concorso nel pagamento degli interessi sui mutui e sugli interessi di preammortamento concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio o dagli istituti e dalle sezioni di credito agrario e di miglioramento anche in deroga alle norme legislative e statutarie che ne regolano l'attività, per la costruzione, l'ampimento o il riattamento di fabbricati rurali ad uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e di imprenditori a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedono da almeno cinque anni, esercitando l'attività agricola e a condizione che nessun membro convivente del nucleo familiare abbia altra abitazione rurale in proprietà nel territorio comunale o nei Comuni contermini e che il reddito complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi del precedente articolo 20, non sia superiore a lire 10 milioni. I benefici predetti sono attribuiti secondo le priorità stabilite dalle leggi regionali.

Tali mutui, di durata massima quindicennale, oltre al periodo di preammortamento, sono concessi dagli istituti predetti per un importo massimo di lire 24 milioni.

Il concorso nel pagamento degli interessi previsto dal primo comma viene concesso agli istituti di credito per consentire loro di praticare, a favore dei mutuatari, sia nel periodo di preammortamento sia nel periodo di ammortamento, i tassi agevolati stabiliti nel successivo comma e viene determinato nella misura pari alla differenza tra le rate di preammortamento e ammortamento, calcolate al tasso di riferimento determinato con decreto del Ministro del tesoro, e le rate di preammortamento e ammortamento calcolate al tasso agevolato.

I tassi agevolati sono stabiliti nella misura del 5 per cento per i coltivatori diretti e dell'8 per cento per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ridotti rispettivamente al 4 e al 6 per cento per i territori di cui alla legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e successive modificazioni e integrazioni.

Il Comitato per l'edilizia residenziale sulla base delle direttive emesse ai sensi degli articoli 2 e 3 della presente legge provvede al riparto tra le Regioni dei fondi destinati agli interventi previsti dal presente articolo nonché alla determinazione della quota da destinare all'ampimento ed al riattamento delle abitazioni.

(Omissis)

ART. 56

Fonti energetiche alternative

Nella concessione di contributi pubblici per la costruzione di edifici residenziali sarà data la preferenza agli interventi che prevedono l'installazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali. Per i predetti interventi il Comitato per l'edilizia residenziale può stabilire una elevazione del limite massimo dei costi ammissibili di cui alla lettera n) del precedente articolo 3.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Comitato per l'edilizia residenziale provvederà a formare un elenco, da aggiornare ogni biennio, delle fonti energetiche da considerarsi non tradizionali ai fini dell'applicazione del precedente comma, con l'osservanza delle norme contro l'inquinamento.

(Omissis)



ART. 105

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 91, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 106

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 107

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

2) L'allontamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 44;

3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;



5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 108

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 109

Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc.,



al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente ⁽⁷⁴⁾.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente ⁽⁷⁵⁾.

ART. 110

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente ⁽⁷⁶⁾ a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti ⁽⁷⁷⁾ al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

⁽⁷⁴⁾ Vedi art. 100, RD 3-2-1901, n. 45, relativo alle norme sulla Sanità pubblica.

⁽⁷⁵⁾ Vedi artt. 106-108, RD 19-7-1906, n. 466.

⁽⁷⁶⁾ Vedi DI n. 1404 dell'1-4-1968 [GU n. 96 del 13-2-1968]: Distanze minime e protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 8-8-1967, n. 765, riportata nel Volume II.

⁽⁷⁷⁾ Vedi RD 27-7-1934, n. 1265, Cap. VI, [GU n. 186 del 9-8-1934]: Testo unico delle leggi sanitarie, nonché il Regolamento n. 3 del 7-7-1975 della Regione Lazio di attuazione della legge reg. n. 28/75.



Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.



TITOLO TERZO

**CONCESSIONI
CON ATTO D'OBBLIGO**



CAPITOLO I

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI
(CAMPEGGI E SIMILARI)

ART. 111

Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art. 4-bis⁽⁷⁸⁾.

La concessione con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte

(78) Al fine della determinazione dell'onerosità della concessione vedi art. 6 legge Regione Lazio 12-9-1977, n. 35 (BUR 30-9-1977, n. 27), di seguito riportata:

(Omissis)

ART. 6

Tabella relativa ai complessi turistici ricettivi complementari

Quando l'attività di trasformazione urbanistica, a cui si riferisce la concessione, consiste nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, il costo-base delle opere di urbanizzazione è commisurato al metro quadrato di insediamento ed è determinato sulla base della tabella C in relazione alla superficie delle unità di soggiorno temporaneo.

Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda o roulotte o altro mobile itinerante e simili.

Il contributo di cui al presente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente la concessione per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali concernenti le costruzioni turistiche per una densità territoriale di 250 abitanti per ettaro.

Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica ed idrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico del concessionario e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolo.

(Omissis)



del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi ⁽⁷⁹⁾.

ART. 112

Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori ⁽⁸⁰⁾.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) **Villaggi turistici** — Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti raelizzati in materiali leggeri (bungalows, 'case mobili', ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;

b) **Campeggi** — Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

⁽⁷⁹⁾ Per le altre autorizzazioni necessarie per l'apertura dei complessi ricettivi vedi legge 21-3-1958, n. 326 (GU del 16-4-1958, n. 92); Disciplina dei complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale: DPR 20-6-1961, n. 869 relativo alle norme d'attuazione della legge n. 326/58 e DPR 24-7-77, n. 618, riportato nel Volume II.

⁽⁸⁰⁾ Vedi al proposito l'accordo interregionale sugli elementi di una nuova normativa in materia di villaggi turistici o campeggi. Firenze 1-7-1978.



ART. 113

Domanda di concessione con atto d'obbligo

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;

b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;

c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;

d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

ART. 114

Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) estratto autentico di mappa — rilasciato in data non anteriore a sei mesi — con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;

d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;

e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);

f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;



g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

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

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili" ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

ART. 115

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantamenti o rimboscimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq della superficie dell'intero complesso; la altezza massima non può superare i m 4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per at-



trezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo IV — Titolo III.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.



ART. 116

Parcheggi e strade interne

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 117

Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art. 115, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.



ART. 118

Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) Impianto idrico

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 100 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.



Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.

E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 119

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente ^(*).

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo II — Capitolo IV e riguardanti la categoria A.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 76.

Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalows, 'case mobili', ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti artt. 74 e 75.

(*) Vedi artt. 27 e 28 legge 30-3-1971, n. 118; Conversione in legge del DL 30-1-1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili, il DPR 27-4-1978, n. 384 (GU 22-7-1978, n. 204); Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30-3-1971, n. 118, riportato nel Volume II.

ART. 120

Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

— lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;

— in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;

— in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;

— ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

ART. 121

Complessi ricettivi complementari preesistenti

Per i complessi ricettivi complementari (villaggi turistici e campeggi) esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

CAPITOLO II
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE
DELLE CAVE E TORBIERE

ART. 122

Modalità per l'apertura e la coltivazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art. 4-bis.

La concessione con atto d'obbligo per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

ART. 123

Domanda di concessione

La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente⁽⁸²⁾;
- d) il nominativo del direttore della cava.

⁽⁸²⁾ Vedi DPR 9-4-1959, n. 128, art. 28 (Suppl. Ord. GU 11-4-1959, n. 87): Norme di polizia delle miniere e delle cave.



ART. 124

Documenti tecnici da allegare alla domanda

A corredo della domanda per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione.

A) Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

1) planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;

2) estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;

4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;

5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con la indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda ⁽⁸³⁾:

⁽⁸³⁾ A questo proposito è opportuno confrontare lo schema di convenzione per attività estrattiva predisposta dalla Regione Emilia-Romagna e riportato nel Volume II.



a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);

d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 125

Procedura per il rilascio della concessione

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 126

Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione si intende decaduta.

ART. 127

Cave e torbiere esistenti

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.



TITOLO QUARTO

**OPERE SOGGETTE
AD AUTORIZZAZIONE**



CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 128
Significato di lottizzazione ^(*)

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

(*) Vedi circolare Ministero lavori pubblici, Direzione generale urbanistica, n. 3210, del 28-10-1977 e leggi Regione Lazio n. 34 del 22-7-1974 (BUR 30-7-1974, n. 21); Lottizzazioni a scopo edilizio, e n. 24 del 6-7-1977 (BUR 9-7-1977, n. 19); Disciplina urbanistico-edilizia nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico.



f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 129

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente⁽⁸⁵⁾ sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: « l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio ».

ART. 130

Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 131

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

(85) Vedi art. 8 legge 6-8-1967, n. 785 (GU del 31-8-1967, n. 218), riportata nel Volume II.



A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planometriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie⁽⁸⁶⁾;

(86) E' opportuno confrontare al proposito quanto già riportato nella nota n. 3 relativo alla definizione di progetto planovolumetrico.



6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti⁽⁸⁷⁾.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART. 132

Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente⁽⁸⁸⁾, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente⁽⁸⁹⁾, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

⁽⁸⁷⁾ Vedi schema di convenzione riportato nel Volume II.

⁽⁸⁸⁾ Vedi art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, riportata nel Volume II, e legge Regione Lazio 17-9-1977, n. 35 (BUR del 20-9-1977, n. 27): Tabelle parametriche regionali.

⁽⁸⁹⁾ Vedi art. 11 della legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, riportata nel Volume II.



Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di localizzazione degli edifici oggetto di intervento.

ART. 133

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio comunale.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente⁽⁹⁰⁾ il nulla-osta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 134

Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione. Diviso di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

⁽⁹⁰⁾ Vedi art. 8 legge 6-8-1967, n. 765 (GU n. 218 del 31-8-1967), riportato nel Volume II; art. 7 legge Regione Lazio 18-6-1975, n. 74 (BUR 10-7-75, n. 19): Norme per la delega ai compensatori economico-urbanistici dell'esercizio di funzioni in materia urbanistica, e art. 44 legge 29-7-1978, n. 35 (BUR n. 12 del 10-8-1978): Programmi pluriennali d'attuazione degli strumenti urbanistici comunali.



Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

ART. 135

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

ART. 136

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli « allacciamenti » il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 4 del presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 137

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.



ART. 138

Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 139

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 131, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente⁽⁹¹⁾, dall'approvazione del programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

⁽⁹¹⁾ Vedi art. 13 legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, riportata nel Volume II, e legge Regione Lazio 29-7-1978, n. 35 (BUR del 10-8-1978, n. 22): Programmi pluriennali d'attuazione.



Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.



CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 140

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 120 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 141

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico ⁽⁹²⁾

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreg-

⁽⁹²⁾ In proposito vedi disposizione del Comune di Bologna del 1974 riportata nel Volume II.



giata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte e i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART. 142

Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e 'case mobili') se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II - Capitolo I.



ART. 143

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.



ART. 144

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

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

ART. 145

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.



Il richiedente in tal caso, 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.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati all'ultimo comma dell'art. 161.

ART. 146

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 147

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

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



ART. 148

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo⁽⁹³⁾.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sani-

⁽⁹³⁾ Vedi al riguardo, legge 10-5-1976, n. 319 (GU n. 141 del 29-5-1976) Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modifiche ed integrazioni, nonché le circolari 29-12-1976, n. 85, e 19-5-1977, n. 121, del Ministero dei LLPP relative alle sue applicazioni.



tario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo, di cui al precedente art. 4-bis.

ART. 149

Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalfatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 150

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.



Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti artt. 71 e 86.

ART. 151

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.



TITOLO QUINTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE



CAPITOLO I

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 152

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente ⁽¹⁴⁾ il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione ⁽¹⁵⁾, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART. 153

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino.

⁽¹⁴⁾ Vedi art. 32, legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni e art. 15 legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, entrambe riportate nel Volume II.

⁽¹⁵⁾ Nel caso il Comune sia obbligato alla redazione di tale strumento. Per quanto riguarda la Regione Lazio i Comuni non obbligati alla redazione del Programma pluriennale d'attuazione devono redigere il «Programma d'attuazione urbanistica» ai sensi dell'art. 9 della legge 12-6-1975, n. 72 (BUR 30-6-1975, n. 18).



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

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente ⁽⁹⁶⁾;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

⁽⁹⁶⁾ Vedi RD n. 639 del 14-4-1910.



5) la sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LLPP agli effetti della legislazione vigente ⁽⁹⁷⁾ e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

ART. 154

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penali stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

⁽⁹⁷⁾ Vedi art. 29, legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, riportata nel Volume II.



Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 155

Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente⁽⁹⁸⁾ e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

ART. 156

Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 153 e 154 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente⁽⁹⁹⁾, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative⁽¹⁰⁰⁾.

ART. 157

Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai

⁽⁹⁸⁾ Vedi art. 15, legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, riportata nel Volume II.

⁽⁹⁹⁾ Vedi legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, e legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, entrambe riportate nel Volume II.

⁽¹⁰⁰⁾ Vedi art. 17, legge 28-1-1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, riportata nel Volume II.



sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 158

Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.



CAPITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 159

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 160

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in



occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 161

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reintroito del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.



ART. 162

Opere già concesse o autorizzate

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui al Titolo IV - Cap. II - devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento al fine di renderle non contrattanti con le sue norme dello stesso.

ART. 163

Licenze rilasciate prima del 30-1-1977

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate prima della data di entrata in vigore della legge 28-1-1977, n. 10, purché i lavori, iniziati nei termini, siano completati entro quattro anni dalla stessa data, così da rendere gli edifici abitabili e/o agibili.

Per la parte non completata entro tale termine deve essere richiesta la concessione.

ART. 164

Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente.

ART. 165

Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 9. Dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico-Edilizia in funzione, comunque, decade.



ART. 166

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 167

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.



APPENDICE

**(Appendice al Titolo II - Capitolo IV
Norme riguardanti la godibilità generale
delle attrezzature e delle strutture edilizie).**



APPENDICE

(Appendice al Titolo II - Capitolo IV Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie)

Nella regolamentazione e nelle normative attinenti alle attrezzature ed alle strutture edilizie, in particolar modo per quelle pubbliche e/o aperte al pubblico, risulta di fondamentale importanza prendere in considerazione, oltre ai parametri tecnici e dimensionali inerenti esclusivamente gli aspetti quantitativi del costruito, anche quegli elementi e quelle precisazioni relativi all'aspetto qualitativo dell'edificare.

In questo senso, al fine di allargare le fasce di utenza delle attrezzature, dei servizi, dei luoghi di lavoro e delle residenze e per facilitare a tutti i cittadini la possibilità di fruizione completa dello « spazio urbano », favorendo al contempo anche la vita di relazione, è essenziale elaborare la progettazione di tutte le strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione (parcheggi, verde pubblico, attrezz. sportive e ricreative, ecc.) e delle infrastrutture in generale, tenendo anche conto delle difficoltà che incontrano nello spostarsi le persone con ridotte o impedite capacità motorie (anziani, handicappati, ecc.). Per tali motivi, è necessario provvedere alla eliminazione di quegli ostacoli fisici (scale, risalti, ambienti eccessivamente angusti, ecc.) che sono comunemente definiti col termine di « barriere architettoniche », migliorando conseguentemente la godibilità generale dell'opera stessa.

Nel presente Regolamento al Titolo II - Capitolo IV - Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie, sono state precisate misure ed individuati accorgimenti realizzativi in relazione a due categorie di edifici ed attrezzature, quelli pubblici o d'uso pubblico (cat. A) e tutti gli altri (cat. B). Per le opere della prima categoria dette norme sono strettamente conseguenti alla applicazione della legislazione vigente in materia, mentre per le opere della seconda, le indicazioni dimensionali vogliono costituire una proposta per elevare gli standards qualitativi, al di fuori degli obblighi derivanti dal campo di applicazione della legge.

Questa Appendice, che dovrebbe risultare di notevole utilità soprattutto per i tecnici, è costituita da una ampia raccolta di schemi grafici ordinati, in schede, per argomenti specifici.

Detti grafici, nella maggior parte dei casi, sono estratti da pubblicazioni riguardanti norme in vigore in altri paesi europei, per questo motivo le misure ed i dati relativi ai grafici stessi non costituiscono sempre un preciso riferimento alle prescrizioni stabilite dalla nostra legislazione nazionale, purtuttavia sono in grado di fornire utili spunti propositivi in particolare modo sotto l'aspetto metodologico-progettuale.

Con tale materiale si è voluto fornire una sufficiente documentazione di base sull'argomento per il fatto che purtroppo esiste tuttora una notevole disinformazione sul problema specifico ed una pericolosa non valutazione della importanza e delle finalità dei contenuti della legislazione vigente in materia di eliminazione delle « barriere architettoniche ».



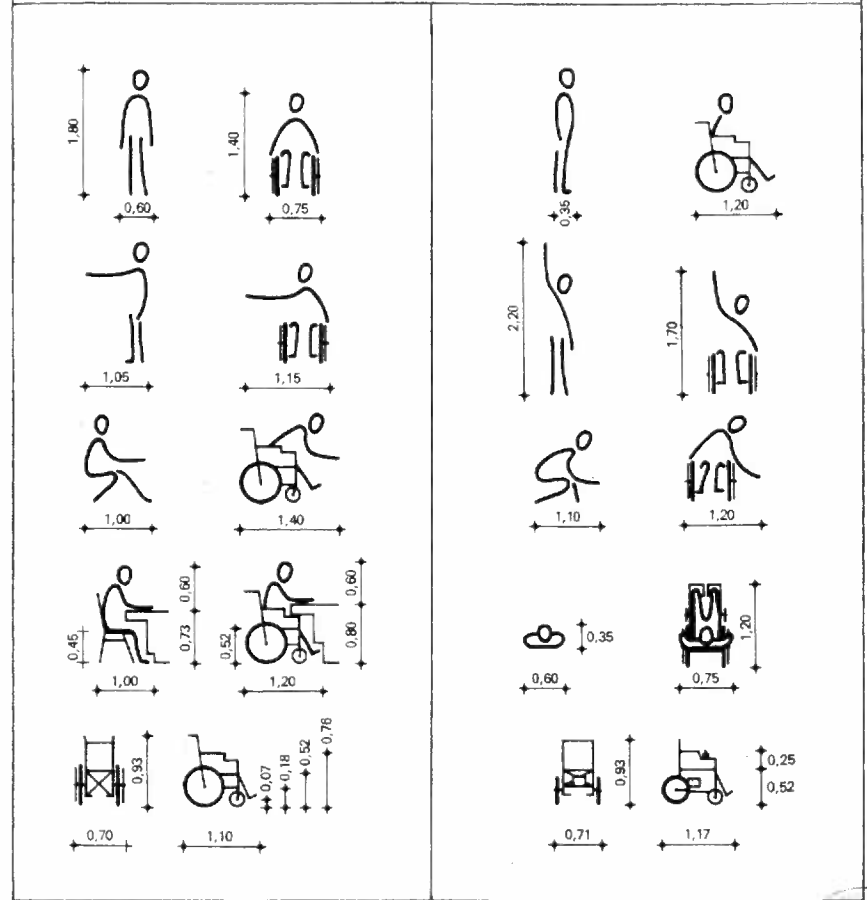
Significato dei grafici

Confronto tra le misure medie e le relative possibilità di movimento riguardanti le cosiddette persone «normali» e quelle che si riferiscono a persone con impedite capacità motorie, su sedia a rotelle. Tali elementi dimensionali costituiscono la base di partenza, essenziale per qualsiasi tipo di accorta progettazione, sia essa relativa ad edifici o ad attrezzature che agli elementi di arredamento.

Risulta evidente che spazi ad oggetti «disegnati» tenendo conto anche delle situazioni più difficoltose sono, a maggior ragione, meglio accessibili ed utilizzabili da parte di chi non ha specifici problemi di movimento.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Costituzione della Repubblica Italiana (GU 27 dicembre 1947, n. 298), artt. 3 e 38



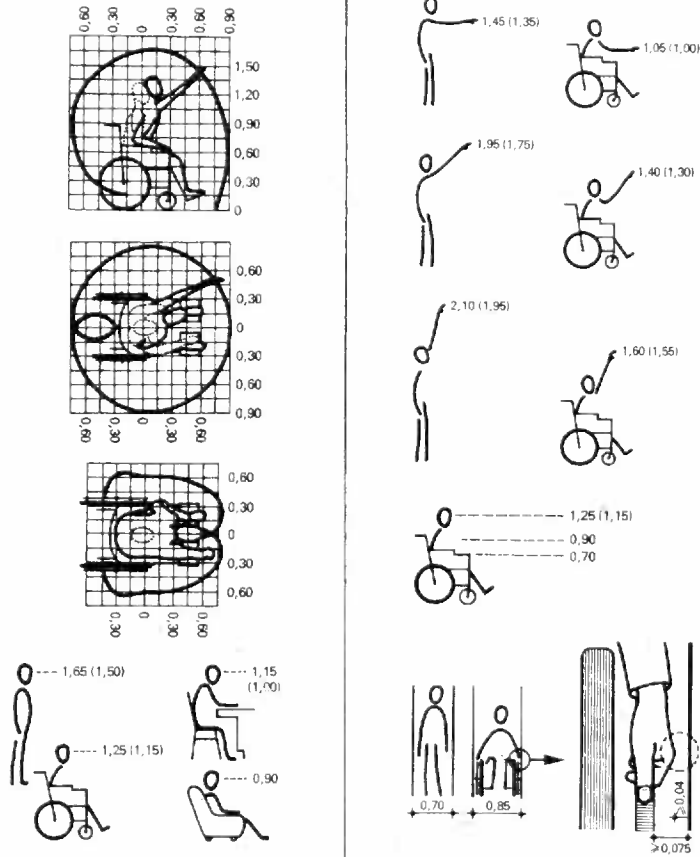
Significato dei grafici

Indicazioni di misure « standard » relative a persone « normali » ed a persone handicappate motorie su sedia a rotelle. Indicazione del « raggio di azione » possibile col movimento delle braccia.

E' anche riportata la dimensione minima di un passaggio (varco, porta, ecc.) che consenta l'accesso all'handicappato ed il movimento delle ruote mediante l'uso delle braccia.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Costituzione della Repubblica Italiana (GU 27 dicembre 1947, n. 298), artt. 3 e 38.



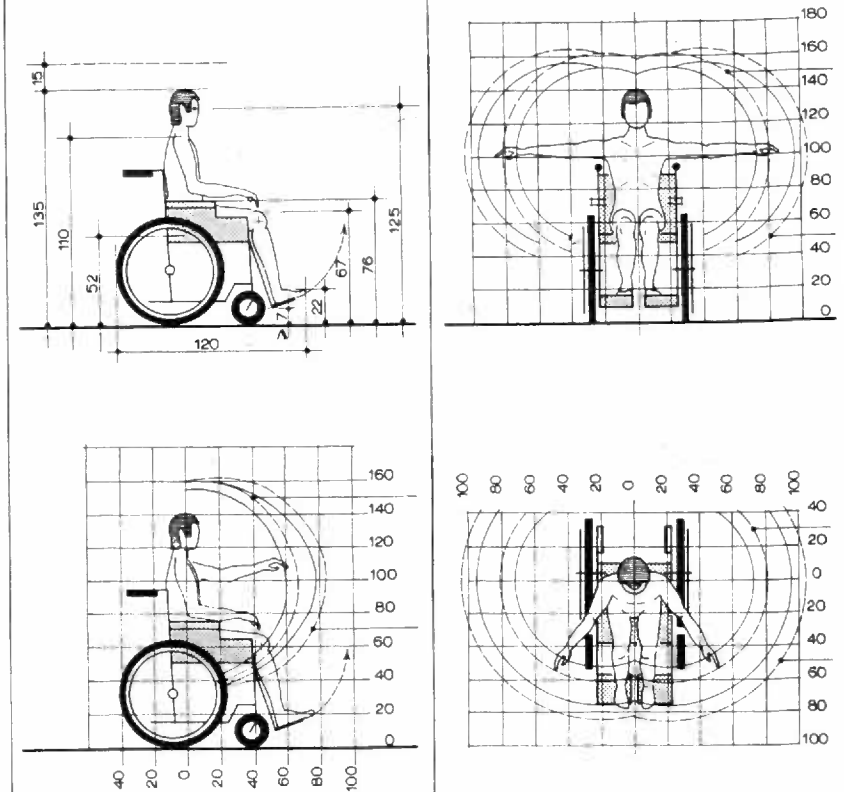
Significato dei grafici

Dimensioni ed ingombri minimi di una persona su sedia a rotelle e relative quote delle varie parti del corpo con differenti raggi di azione e di accessibilità riferiti alle possibilità di movimento delle braccia, con busto eretto o inclinato.

I segni tratteggiati indicano i massimi assoluti, oltre i quali inizia l'effetto « barriera architettonica » che limita l'effettiva autonomia dell'handicappato.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Costituzione della Repubblica Italiana (GU 27 dicembre 1947, n. 298), artt. 3 e 38.



Significato dei grafici

Dimensioni ottimali per gli spazi di sosta delle autovetture sia di parcheggio pubblico all'aperto sia relativo ad autorimesse singole, che consentano all'handicappato di compiere agevolmente la manovra di entrata e di uscita dal veicolo guidato.

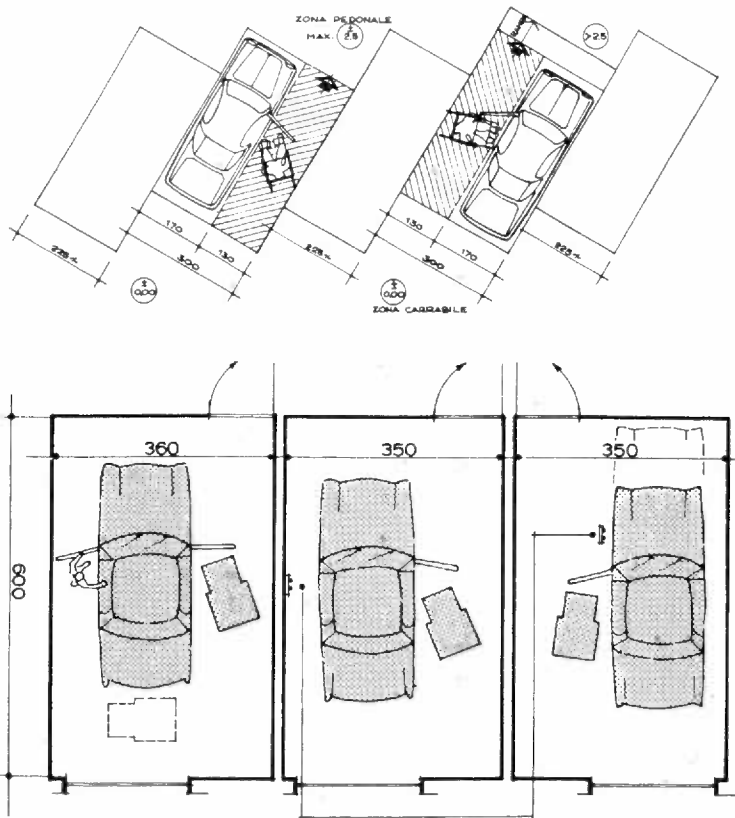
Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, in caso di limitatezza di spazio disponibile, è possibile abbinare i posti riservati utilizzando per due auto una sola fascia di manovra (nel grafico indicata con tratteggio).

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3 e 4;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 67



178



Significato dei grafici

Dimensioni ottimali relative a percorsi pedonali che consentano il passaggio contemporaneo ad una o due persone su sedia a rotelle. Sono anche indicati, nel grafico, l'altezza max del marciapiede ed il modo di creare una rampa di raccordo con la strada.

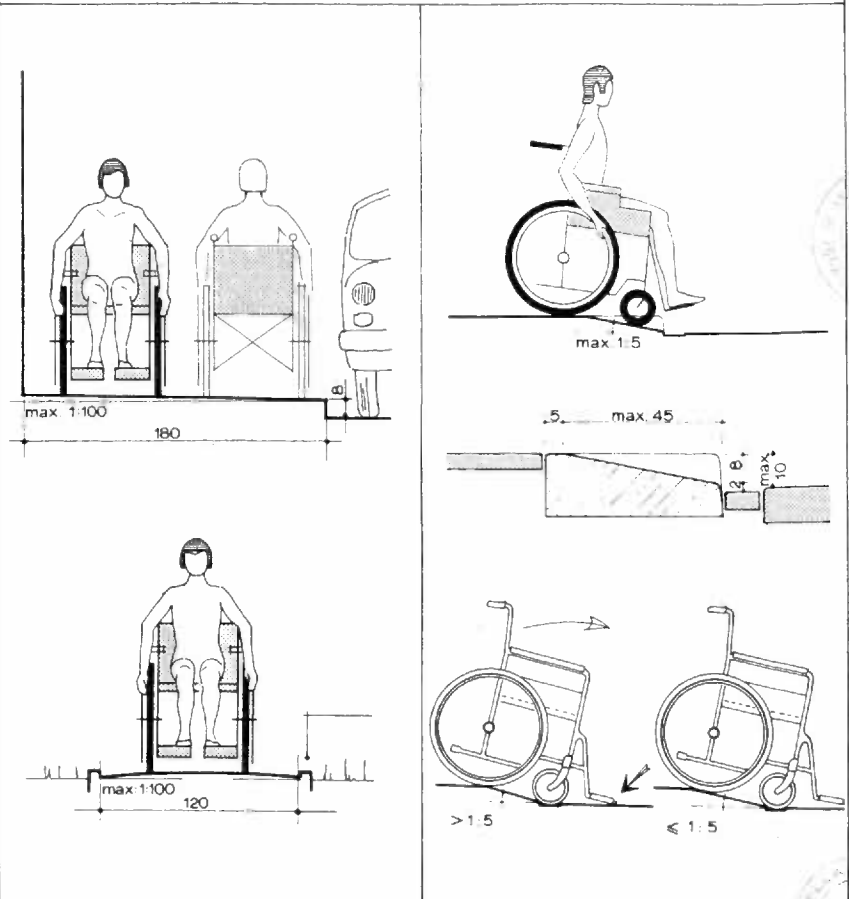
Di particolare importanza sono le dimensioni ed i rapporti di detto raccordo per evitare il ribaltamento della sedia a rotelle.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3 e 4;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 66



179



Significato dei grafici

Differenti maniere di effettuare il raccordo tra marciapiede e strada mediante piccole rampe.

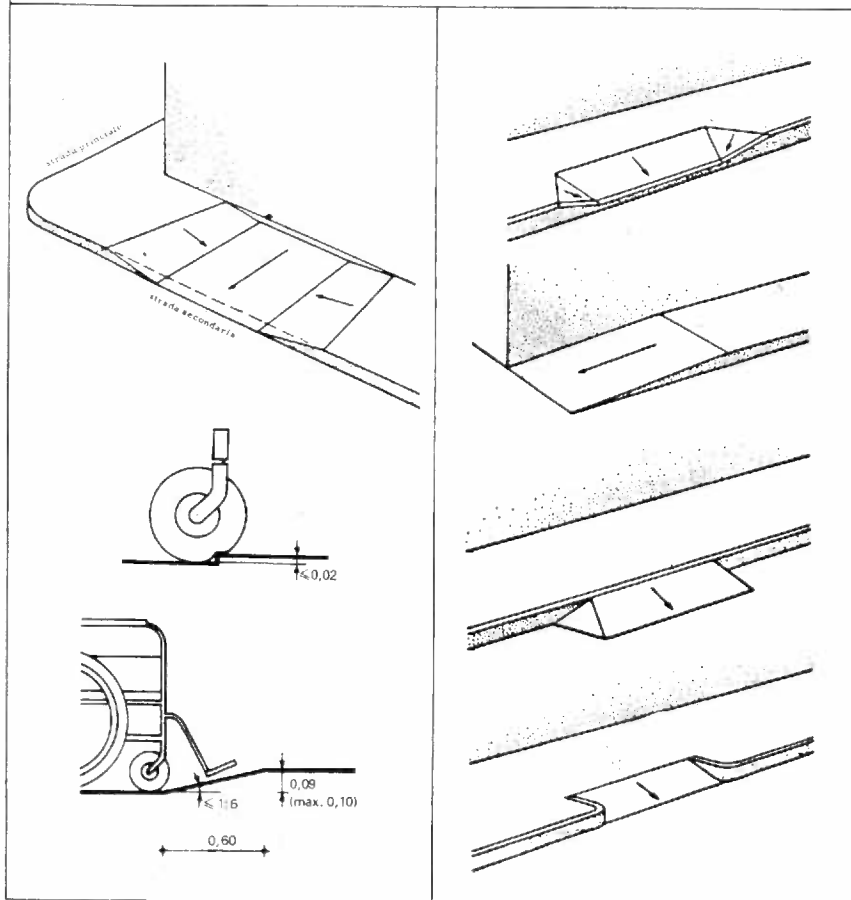
E' importante che il percorso pedonale venga solo parzialmente interrotto o « tagliato », mediante piani inclinati (rampe) che non interessino tutta la profondità del marciapiede, lasciando comunque, senza variazioni di livello, una fascia di dimensioni non inferiori a m 0,90.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3 e 4;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 66



180



Significato dei grafici

Soluzione per un attraversamento pedonale, con semaforo, su strada veicolare.

Nel punto di attraversamento i marciapiedi si raccordano al piano della strada mediante piccole rampe di lieve pendenza.

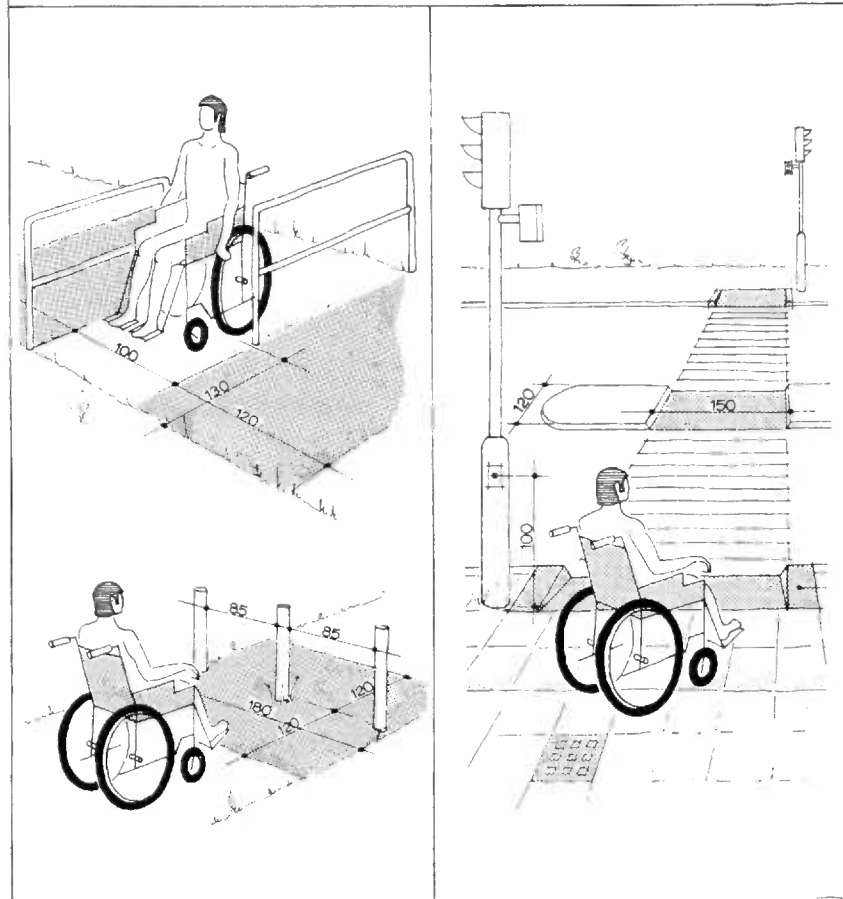
Esempi di ingressi alla viabilità pedonale che escludano i veicoli consentendo un semplice accesso a tutti i cittadini compresi gli handicappati motori.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, art. 3;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 66



181



Significato dei grafici

Caratteristiche e dimensioni ottimali relative a percorsi pedonali esterni o interni ed accesso alla struttura edilizia.

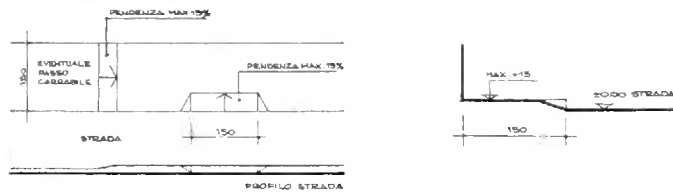
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3, 7 e 17;

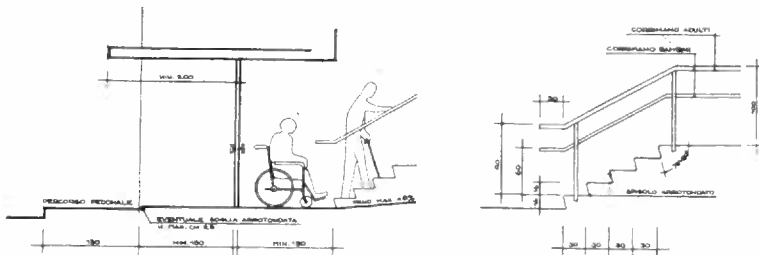
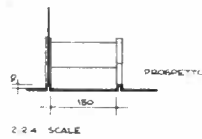
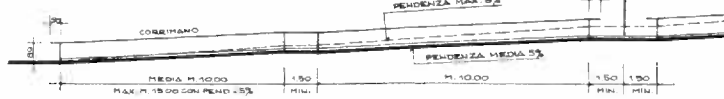
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 70, 71, 74 e 77

2.1.2 - PERCORSI PEDONALI



2.2.3 - RAMPE



Significato dei grafici

Dimensioni d'ingombro di una sedia a rotelle e relative misure minime di ambienti di disimpegno.

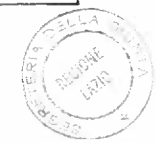
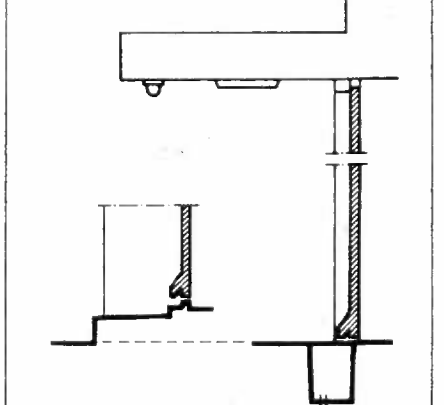
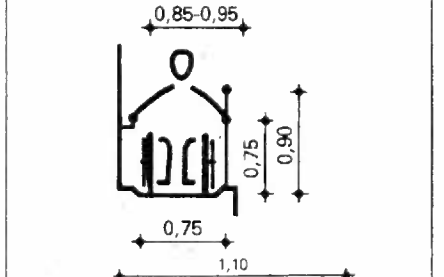
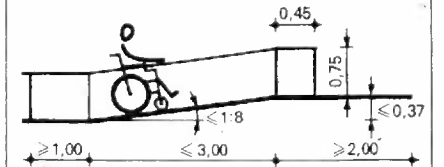
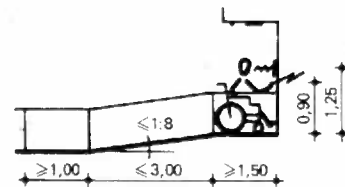
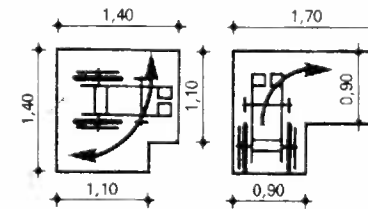
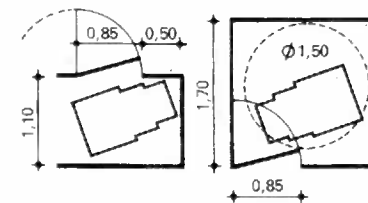
Soluzioni per la rampa di accesso all'edificio in sostituzione dei gradini.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3, 7, 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 71, 74 e 77



Significato dei grafici

Caratteristiche e dati di rampe pedonali con inclinazione variabile.

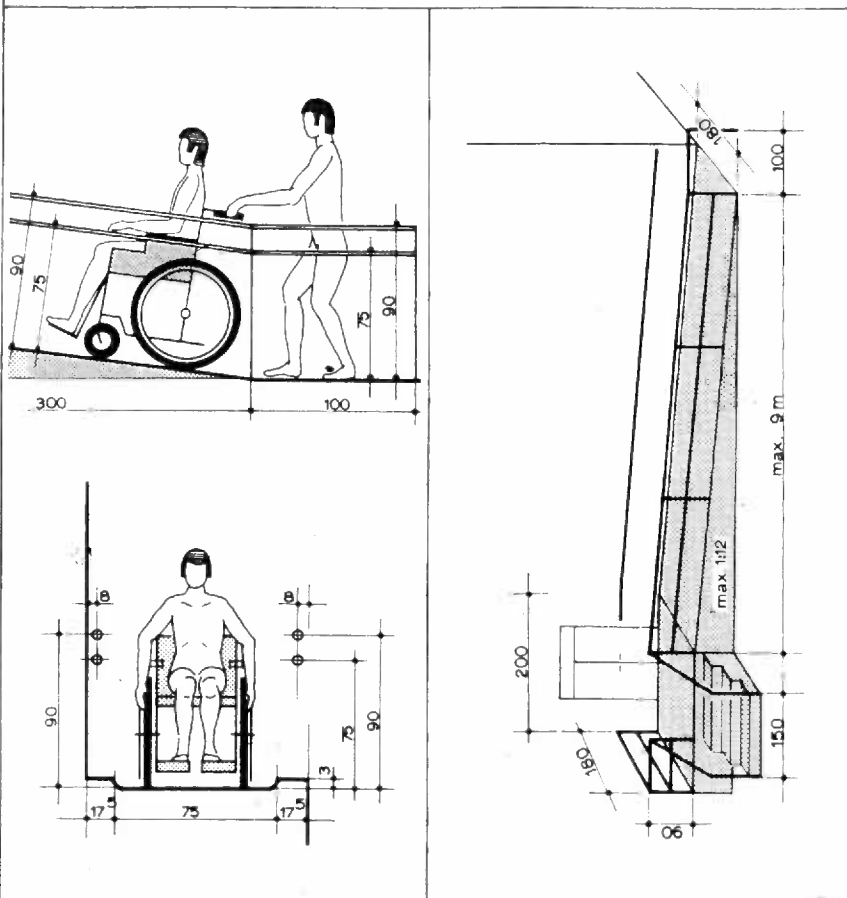
La pendenza può arrivare ad un massimo del 12,5% (1:8) solo per rampe molto brevi (max 3 m) e con l'ausilio dell'accompagnatore.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 7, 9, 10 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 71



184



Significato dei grafici

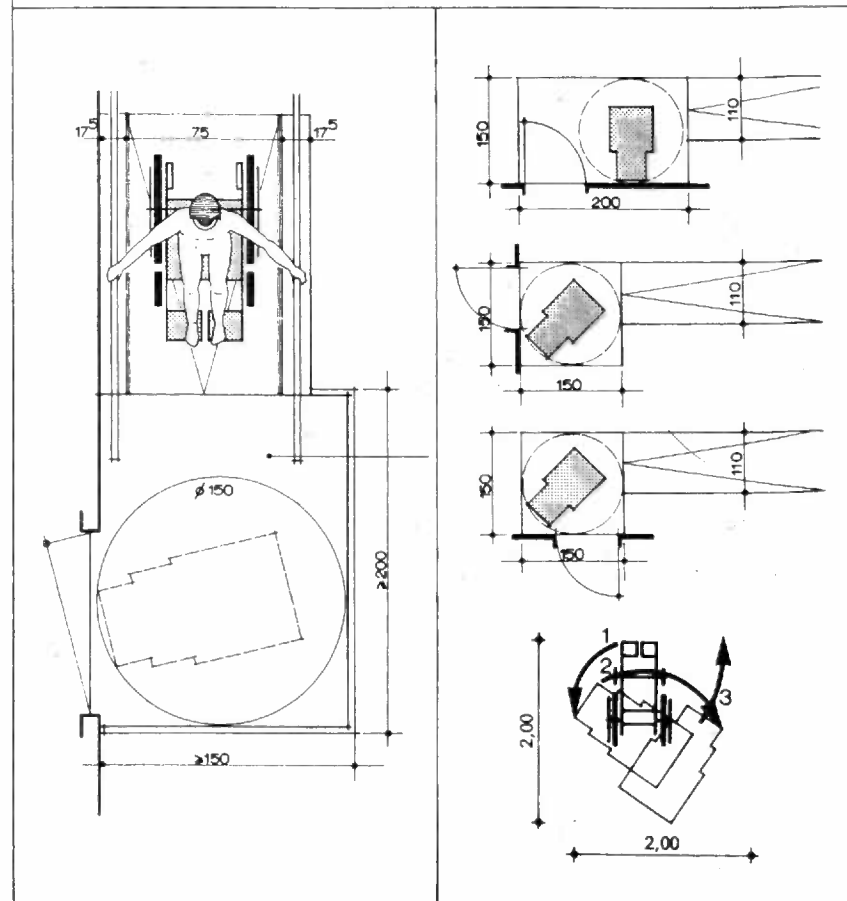
Dimensioni ottimali per gli spazi orizzontali di arrivo necessari per il raccordo tra la rampa e la porta di accesso.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 7, 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 71 e 74



185



Significato dei grafici

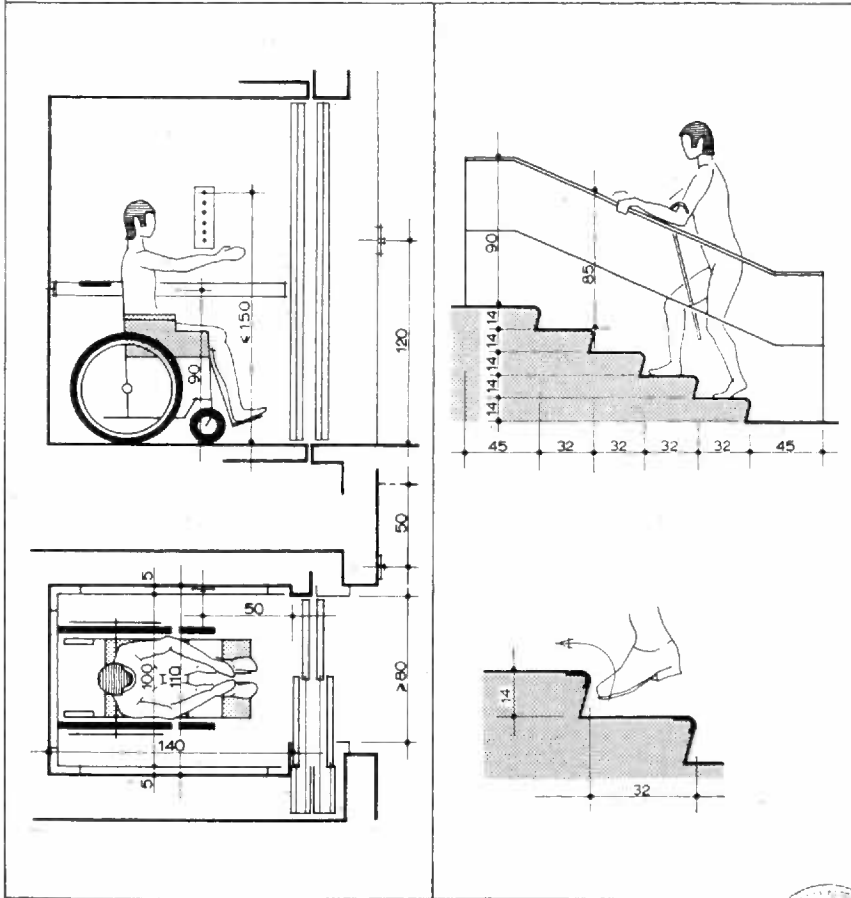
Dimensioni e caratteristiche ottimali degli elementi riguardanti le comunicazioni verticali (ascensori e scale), che normalmente costituiscono gli ostacoli principali, all'interno delle strutture costruite, per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
L'ascensore indicato è comodamente agibile anche da parte di handicappati su sedia a rotelle, essendo dotato di porte automatiche e meccanismo di autolivellamento ai piani.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 8, 9, 15, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 69, 70, 72



Significato dei grafici

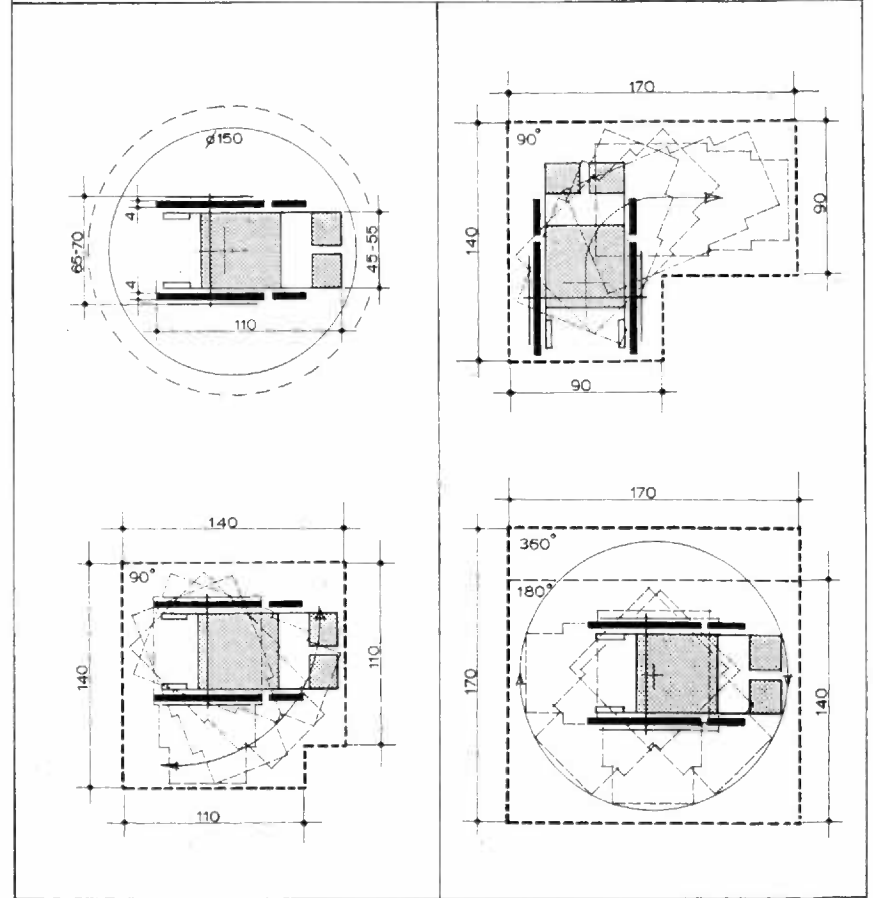
Dimensioni di una sedia a rotelle ed analisi degli ingombri durante la rotazione a 90° o 180° da cui si ricavano le dimensioni minime di ambienti quali disimpegni a corridoi per il passaggio di un handicappato motorio.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 73



Significato dei grafici

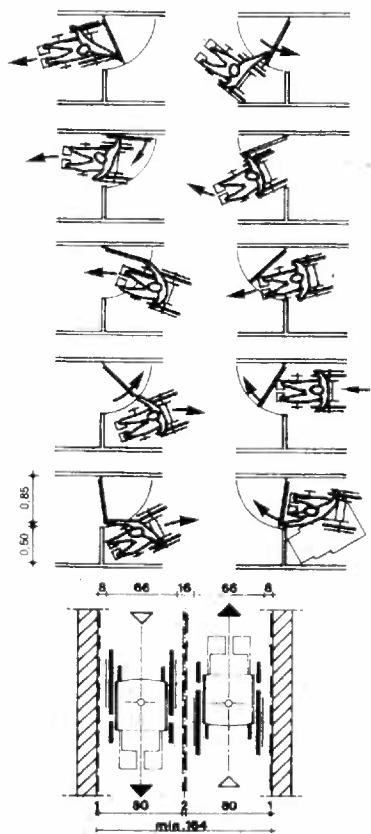
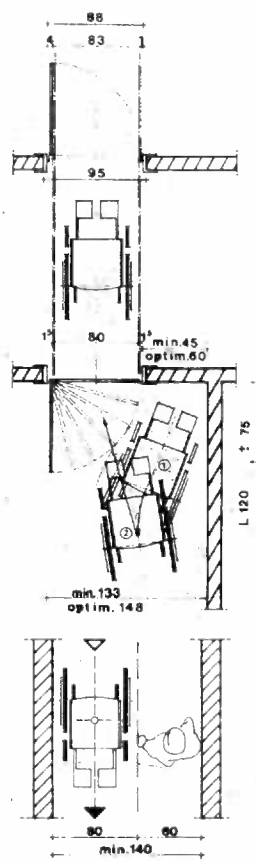
Dimensioni minime per il passaggio contemporaneo di una o due sedie a rotelle ed analisi dei movimenti di un handicappato motorio su sedia a rotelle per l'apertura e la chiusura di porte.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 73 e 77



Significato dei grafici

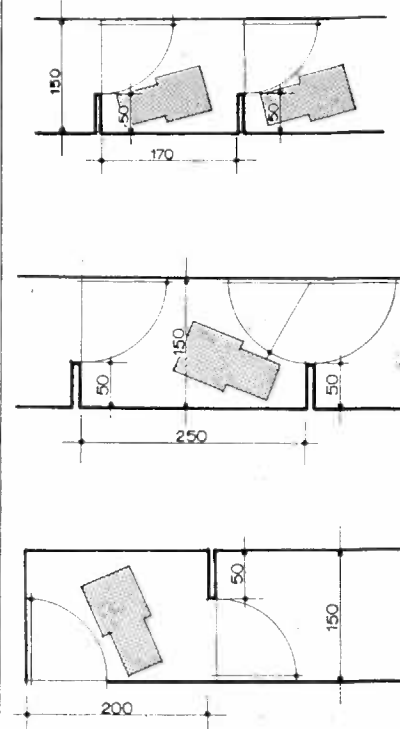
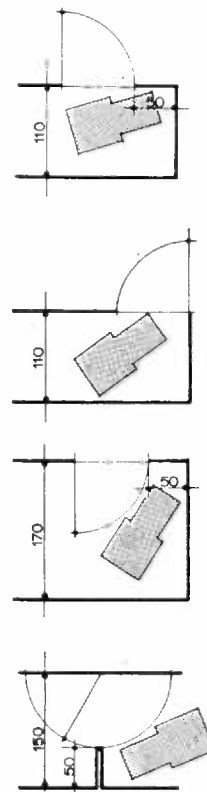
Dimensionamento ottimale di corridoi e disegni di vario tipo per consentire all'handicappato su sedia a rotelle di manovrare agevolmente per l'apertura e chiusura delle porte, le quali non devono mai avere luce netta inferiore a cm 85.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 73, 74 e 77



Significato dei grafici

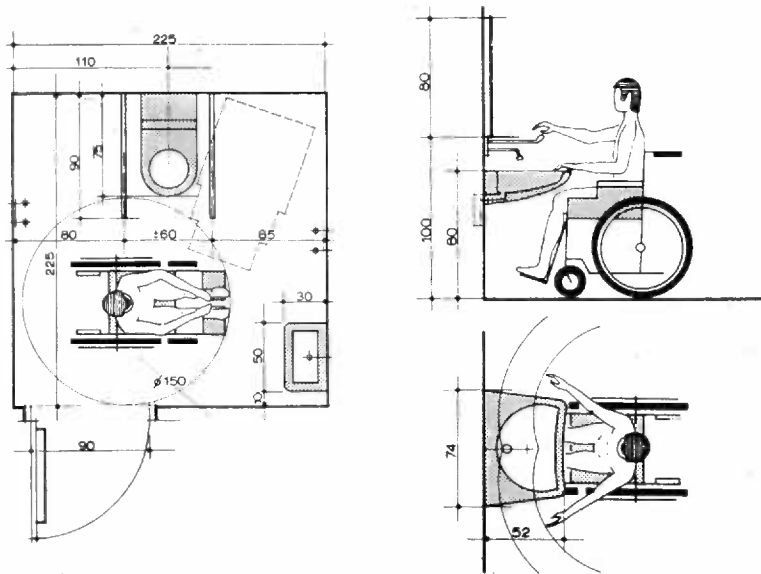
Esempi e dimensionamenti di servizi igienici agibili anche ad handicappati su sedia a rotelle con l'indicazione degli opportuni sostegni per facilitare i movimenti. L'apertura delle porte è prevista verso l'esterno.

Riferimento alla Legislazione nazionale

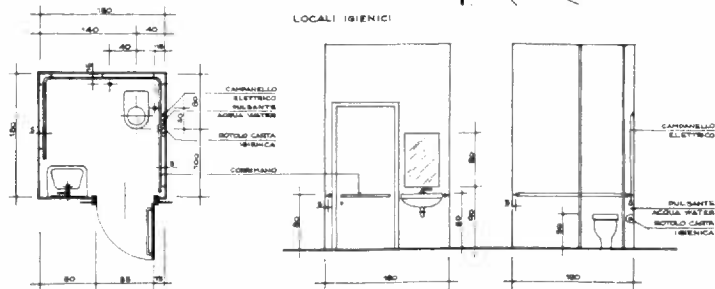
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 14, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74, 76 e 77



LOCALI IGIENICI



190



Significato dei grafici

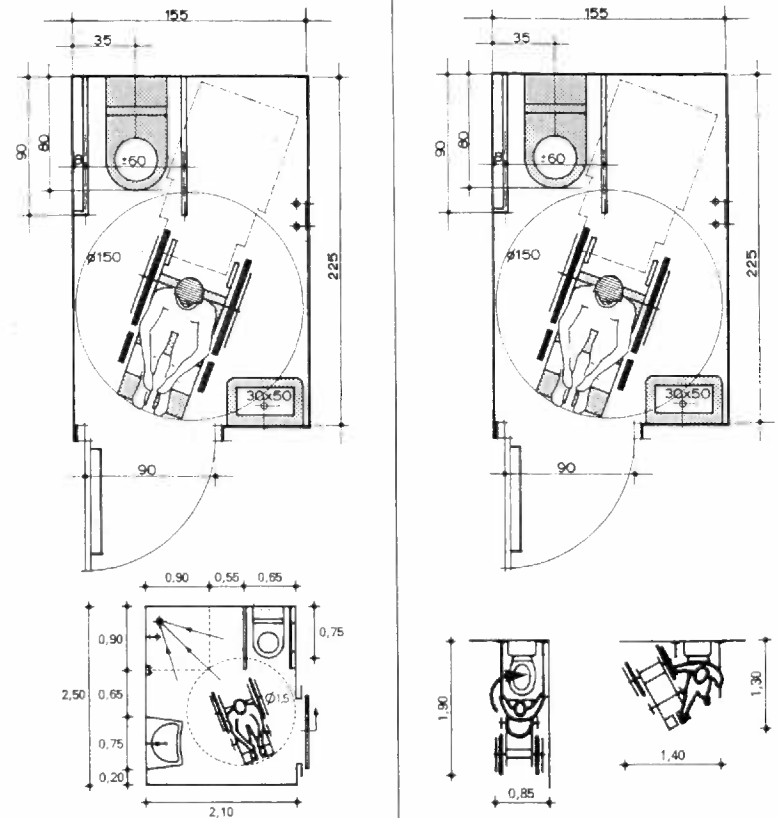
Esempi e dimensionamenti di servizi igienici agibili anche ad handicappati su sedia a rotelle con l'indicazione dei sostegni per facilitare i movimenti. L'apertura delle porte è prevista verso l'esterno o scorrevole.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 14, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74, 76 e 77



191



Significato dei grafici

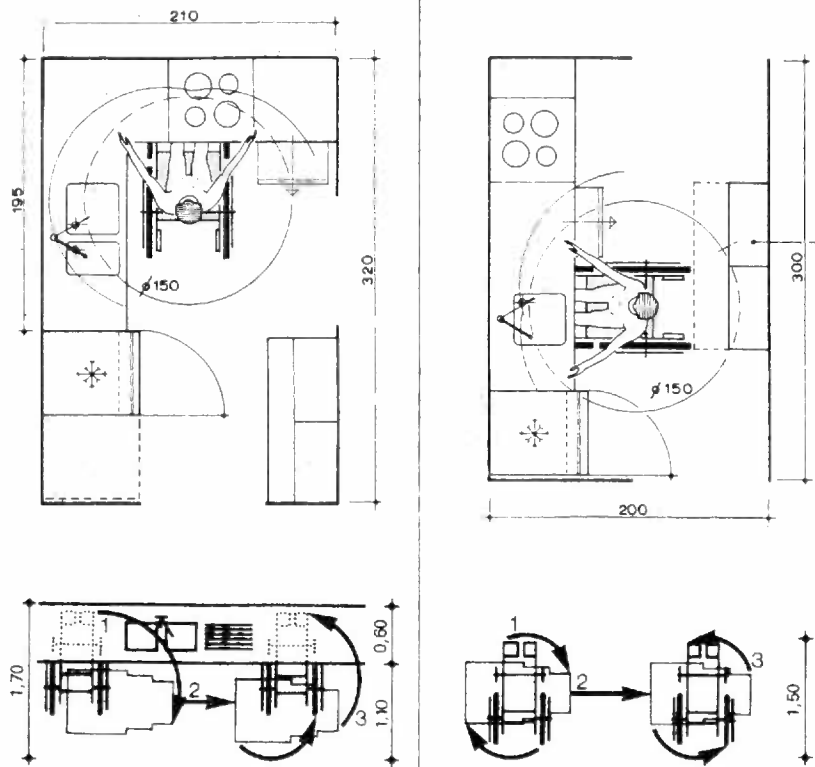
Esempi e dimensionamenti di cucine agibili anche da parte di handicappati su sedia a rotelle e schemi delle manovre e spostamenti più frequenti.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 12, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74 e 77



192



Significato dei grafici

Esempi di soluzioni costruttive relative a soglie di porte ovvero porte-finestre, per evitare gradini o risalti tra pavimento interno e terrazza esterna o percorso pedonale esterno.

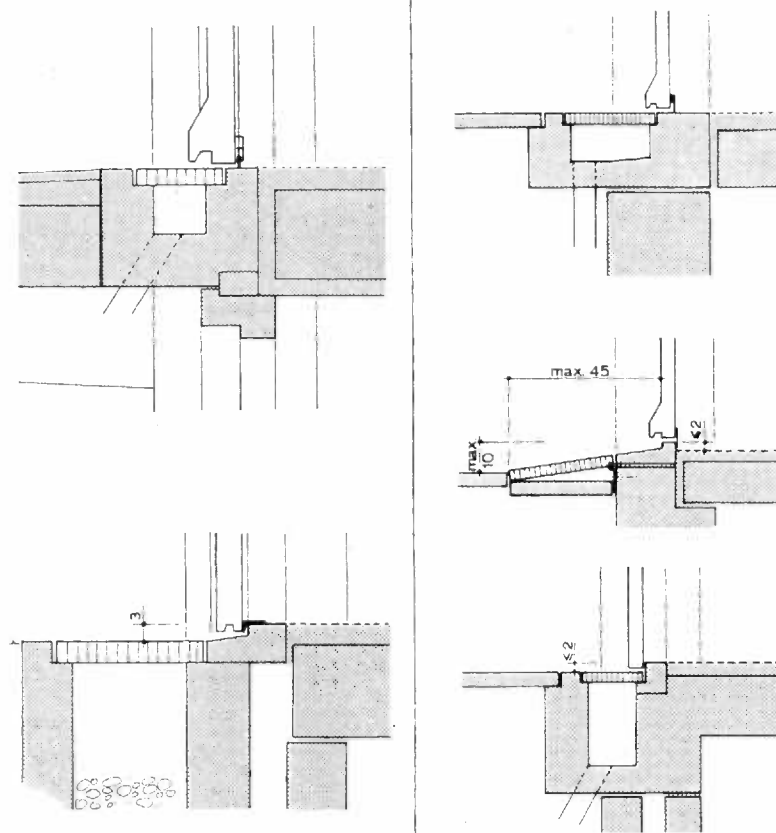
Qualora sia indispensabile prevedere una soglia con dislivello, esso non deve superare i cm 2,5.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 68



193



Significato dei grafici

Esempi e dimensioni minime per camere da letto accessibili anche da handicappati su sedia a rotelle

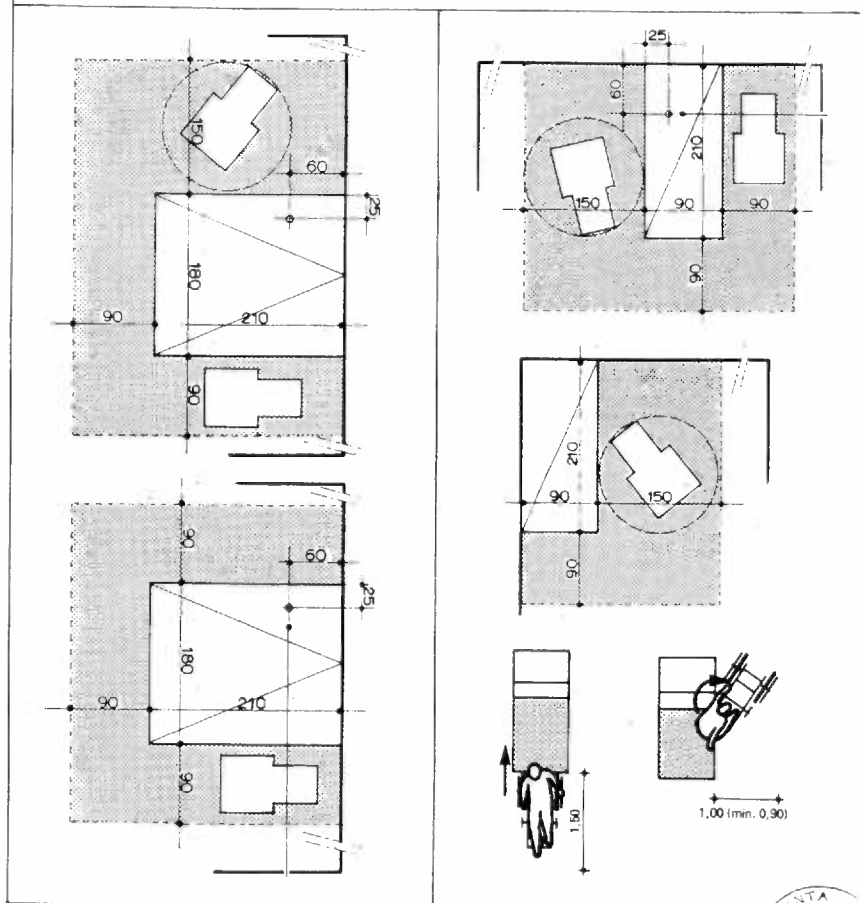
Analisi dei movimenti: sedia-letto.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74 e 77



194



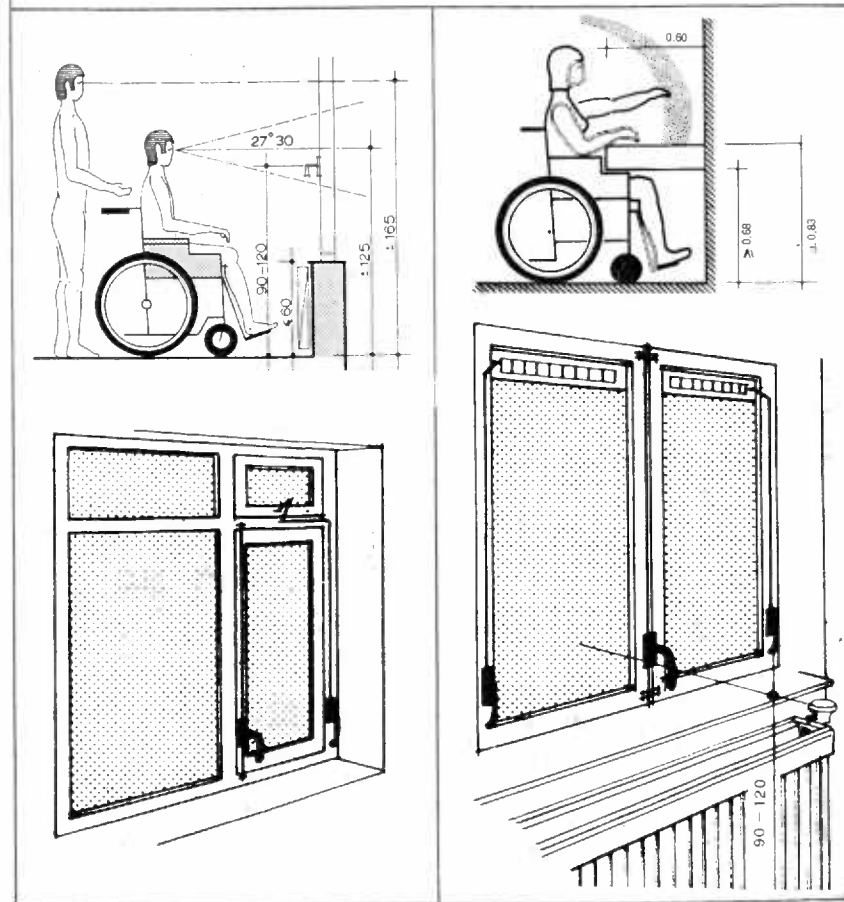
Significato dei grafici

Dimensioni e caratteristiche ottimali per finestre; l'altezza ridotta del parapetto facilita la possibilità di visione verso l'esterno; i comandi per l'apertura devono essere facilmente raggiungibili e di agile uso.

Sono riportate anche le dimensioni ottimali per un piano di lavoro o di studio con cassetto.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 14, 17 e 18;



195



Significato dei grafici

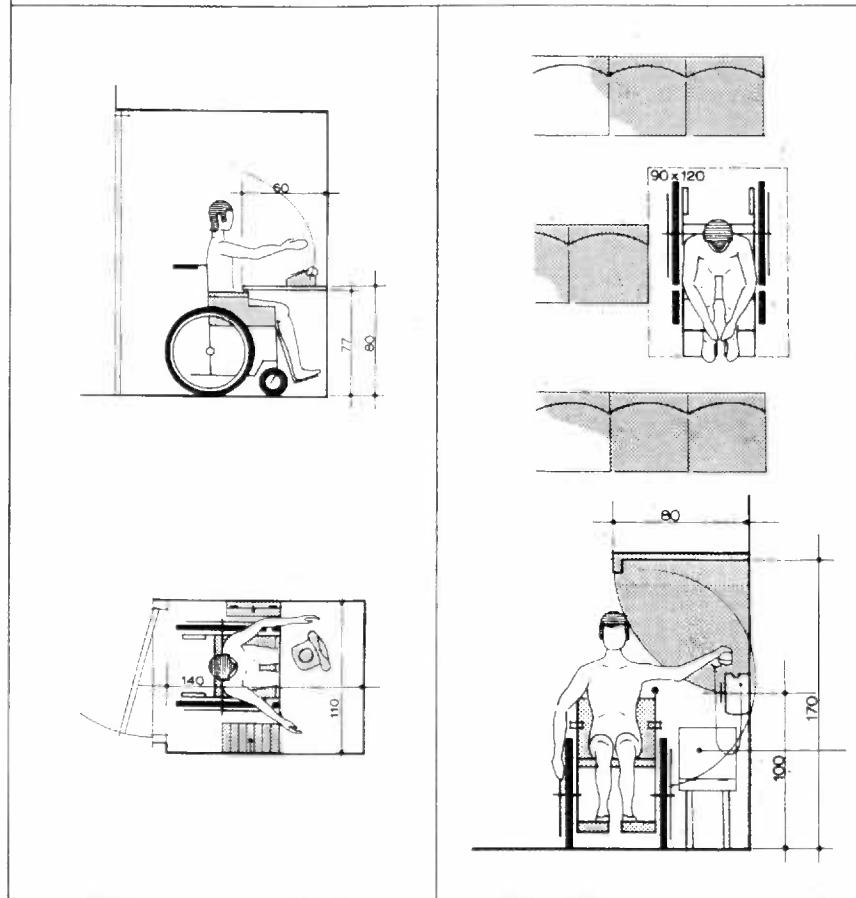
Esempi e dimensioni di cabina telefonica o di posto telefonico agibile anche ad handicappati su sedia a rotelle ed apposito spazio in sale per spettacoli per consentire la frequenza anche ad handicappati.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 78



Significato dei grafici

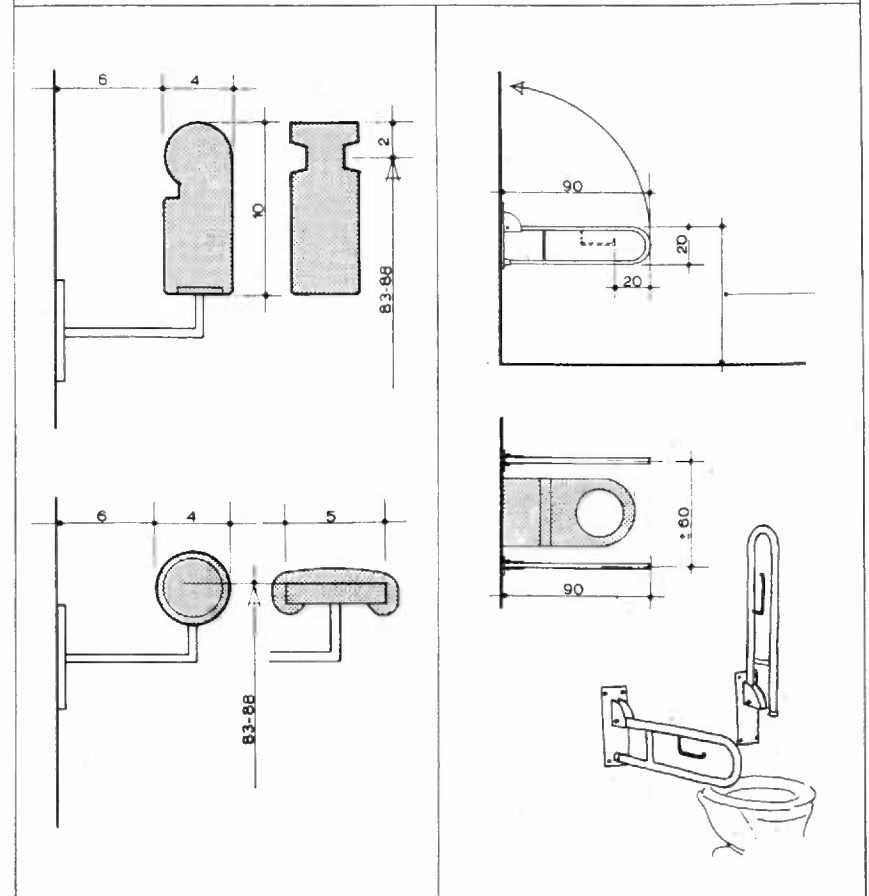
Dettagli relativi a corrimano di facile presa e a sostegni per facilitare i movimenti nei locali igienici.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 9, 10, 14 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio


Articoli 70 e 76



**FONTI
DELLE
ILLUSTRAZIONI**

- GEBODEN TOEGANG - N.V.R.** - den Haag - Gennaio 1977.
BOWWERELD n. 5 - Doetinchem - Marzo 1978.
EDLIZIA POPOLARE n. 126 - Settembre-Ottobre 1975.
PROGETTARE SCUOLE PER HANDICAPPATI FISICI - Architectural Service - Ministry of Education - Ontario.
ARCHITECTURE ET ACCESSIBILITE' - Association Nationale pour le Logement des Handicapes - Bruxelles
- 

BIBLIOGRAFIA

- Regolamento Edilizio del Comune di Roma** (1934).
GESCAL - Norme Tecniche di esecuzione delle costruzioni con speciale riferimento alla progettazione (1964).
Franco Ventriglia
Schema di Regolamento Edilizio Comunale - Roma 1966.
Ministero LLPP - Servizio Studi e Programmazione
Circolare n. 425 del 20 gennaio 1967 - Standards residenziali.
IASM - Regolamento Edilizio Tipo - Roma 1968.
Consulta Urbanistica Regionale dell'Emilia-Romagna
Schema di Regolamento Edilizio - Norme di attuazione per PRG e P di F.
Guida Pratica per la redazione dei Piani - Ed. Galeati - Imola 1968.
Ordine Ingegneri Provincia di Roma - Ordine Architetti di Roma e del Lazio.
Proposta di Norme Procedurali e Amministrative di Regolamento Edilizio per Comuni Capoluoghi di Provincia o con popolazione superiore a 100.000 abitanti - Roma 1969.
L. Benevolo, C. Bortolotti, L. Gazzola, V. Giorgini, T. Giura Longo, I. Insolera, C. Melograni
Cinque Piani Regolatori coordinati (Cecina, Bibbon, Castagneto Corlucci, San Vincenzo e Sossetta) - Provincia di Livorno, 1970.
Regolamento Edilizio del Comune di Cesena - 1972
G. Pagliori, A. Rossi
Regolamento Edilizio e norme di attuazione di strumenti Urbanistici Generali - Ed. Tipografiche Donati, 1978.
IASM - Le Lottizzazioni Convenzionate
Aspetti Tecnici e Giuridici - Roma 1973.
Colombo, Pagano, Rossetti
Manuale di Urbanistica - Pirolo - Milano 1975
L. R. Lombardia 14 aprile 1975, n. 51
Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico - (BUR 20 aprile 1975, Il suppl. al n. 16).
L. R. Lazio 12 giugno 1975, n. 72
Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali.
L. R. Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56
Tutela e uso del suolo.
- 

Progetto del Nuovo Codice Stradale - A cura del Ministero dei lavori pubblici e del Ministero dei trasporti - Dicembre 1977.

Francesco Iacuanella

Le case mobili - disciplina urbanistica e paesagistica - Ed. Fiorentino, 1977.

Riccardo Delli Santi

La Concessione Edilizia nel nuovo regime dei suoli. Pirola Editore - Milano, 1977

F. Bottino - V.A. Brunetti

Il nuovo regime dei suoli. Edizioni delle Autonomie - Roma, 1978

Valeria Erba

L'attuazione dei Piani Urbanistici - Edizioni delle Autonomie - Roma 1978.

Regione Lazio

Ass. Urbanistica - Ass. LLP - Legislazione vigente in materia di eliminazione delle Barriere Architettoniche - T. Menichetti, F. Vescovo - Roma, 1978.

Regione Emilia-Romagna - Italia Nostra - Consiglio Regionale - Bologna, 1978.

« Cave e assetto del territorio ».

Broncasi, Cammelli, Pennisi, Poglioli, Robecchi Mainardi, Zappi

Le attività produttive - Edizione delle Autonomie - Roma, 1978.

Regione Toscana

Elementi per una nuova normativa in materia di Villaggi turistici e Campeggi
Firenze - Luglio, 1978.



Finito di stampare
il 31 maggio 1978
nella
Tipografia del Genio Civile



Cat. 505

PREZZO L. 10.000
Escl. IVA L. 9.434