



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto Assessoriale

N. 900u del 6 AGO 1981

Cagliari, li 6 AGO 1981

IL FUNZIONARIO INCARICATO

*[Signature]*

COMUNE DI VILLASIMIUS      PROV. DI CAGLIARI

# REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO

CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO PRESIDENTE GIUNTA REG. 1977 n° 9743-271

Copia conforme all'originale



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. A. Affinita)

*[Signature]*

il sindaco  
S. SANNA  
*f.to Sanna*

il progettista  
I. ROSI  
*f.to Rosi*

il segretario  
A. AFFINITA  
*f.to Affinita*

Villasimius 1980

## INDICE GENERALE

CAPO 1° - NORME PRELIMINARI

art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	pag.	1
art. 2 - Richiami a disposizioni di legge	"	2
art. 3 - Validità del Regolamento Edilizio Sanitario	"	2

CAPO 2° - CONCESSIONE EDILIZIA

art. 4 - Opere soggette a concessione edilizia	"	3
art. 5 - Lavori eseguibili senza concessione	"	5
art. 6 - Edifici con pregi artistici e storici	"	6
art. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza	"	7
art. 8 - Richiesta di "Parere preventivo" di massima per costruire	"	7
art. 9 - Modalità per richiedere la concessione edilizia	"	7
art. 10 - Documentazione a corredo della richiesta di concessione edilizia	"	8
art. 11 - Norme speciali per speciali edifici	"	13
art. 12 - Compilazione dei progetti	"	14
art. 13 - Istruttoria preliminare dei progetti	"	14
art. 14 - Concessione edilizia ed opere di urbanizzazione del terreno	"	15
art. 15 - Norme applicabili all'atto del rilascio della concessione edilizia	"	15
art. 16 - Concessione edilizia	"	16
art. 17 - Validità della concessione edilizia e voltu <sup>ra</sup> . Oneri di concessione	"	17
art. 18 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia	"	20
art. 19 - Natura giuridica ed effetto delle concessio <sup>ni</sup>	"	22
art. 20 - Sostituzione del Sindaco nel rilascio delle concessioni edilizie	"	23
art. 21 - Responsabilità	"	23

CAPO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

art. 22 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	"	24
---	---	----

art. 23 - Contenuto del parere della Commissione Edilizia	pag. 25
art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia	" 26
art. 25 - Durata in carica della Commissione Edilizia	" 27
art. 26 - Decadenza - sostituzione di membri	" 27
art. 27 - Sedute - validità delle deliberazioni	" 27
art. 28 - Verbali delle adunanze - relazione del parere della Commissione Edilizia	" 27
 <u>CAPO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</u>	
art. 29 - Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere	" 28
art. 30 - Prevenzione degli infortuni	" 28
art. 31 - Responsabilità degli esecutori di opere	" 29
art. 32 - Assistenza alla Direzione dei Lavori	" 29
art. 33 - Denuncia di inizio e di ultimazione delle opere	" 29
art. 34 - Formazione dei cantieri	" 30
art. 35 - Scale aeree, ponti mobili, apparecchi di sollevamento	" 32
art. 36 - Inizio dei lavori	" 32
art. 37 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e quota in aderenza a spazi pubblici	" 33
art. 38 - Cautele contro danni a manufatti pubblici e per i lavori di sottosuolo	" 33
art. 39 - Occupazione di suolo pubblico temporanea e permanente	" 34
art. 40 - Opere di demolizione - cautele	" 35
art. 41 - Divieto di ingombrare spazi pubblici	" 36
art. 42 - Interruzione dei lavori	" 36
art. 43 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	" 37
art. 44 - Rinvenimenti e scoperte	" 37
art. 45 - Vigilanza dell'Autorità Comunale sulla attività edilizia	" 38
art. 46 - Provvedimenti per opere arbitrarie	" 39
art. 47 - Contravvenzioni e penalità	" 40
art. 48 - Licenza di abitabilità	" 40
art. 49 - Dichiarazione di inabitabilità	" 42

CAPO 5° - SOLIDITA' - SICUREZZA - DECORO - IGIENE  
DEI FABBRICATI

art. 50 - Obblighi generali per l'esecuzione delle opere edili	pag. 42
art. 51 - Obblighi particolari	" 43
art. 52 - Divieto esecuzione lavori di grande manutenzione su edifici non conformi alle norme edilizie vigenti	" 45
art. 53 - Obblighi di manutenzione e lavori di manutenzione ordinaria	" 45
art. 54 - Provvedimenti contro i pericoli della pubblica incolumità	" 46
art. 55 - Canne da fumo, fumaioli, camini industriali	" 47
art. 56 - Scarico dei gas di motori	" 48
art. 57 - Muri tagliafuoco - abbaini	" 48
art. 58 - Impianti per condutture elettriche - gas - acqua.	" 49
art. 59 - Caldaie a vapore ad alta pressione	" 49
art. 60 - Costruzioni in legno	" 49
art. 61 - Locali per uso industriale, commerciale, ecc.	" 50
art. 62 - Laboratori - locali di riunione	" 50
art. 63 - Bocche da incendio - Impianti interni di spegnimento	" 50
art. 64 - Salubrità degli edifici - Abitabilità di essi	" 51
art. 65 - Pozzi neri	" 52
art. 66 - Stalle, scuderie	" 53
art. 67 - Edifici per aziende industriali, artigianali, commerciali e agricole	" 53
 <u>CAPO 6° - OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI</u>	
art. 68 - Rispetto del decoro edile cittadino	" 56
art. 69 - Decorazioni, infissi, vetrine - limiti di sporgenza	" 56
art. 70 - Vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni	" 57
art. 71 - Balconi e bovindi	" 58
art. 72 - Canali di gronda e tubi pluviali	" 58
art. 73 - Latrine, condutture visibili da spazi pubblici	" 59

art. 74 - Intonaco e coloritura dei muri	pag. 59
art. 75 - Decorazioni pittoriche ed altri ornamenti	" 60
art. 76 - Manutenzione delle facciate	" 60
art. 77 - Infissi	" 60
art. 78 - Serramenti	" 60
art. 79 - Pensiline	" 61
 <u>CAPO 7° - DISPOSIZIONI VARIE</u>	
art. 80 - Apertura nuove strade	" 62
art. 81 - Chiusure di riquadri e strade private	" 63
art. 82 - Targhe per denominazione di strade e numero civico dei fabbricati	" 63
art. 83 - Apposizioni di indicatori ed altri apparecchi	" 64
art. 84 - Quadri per le pubbliche affissioni	" 64

COMUNE DI VILLASIMIUS - PROVINCIA DI CAGLIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO  
ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
REGIONALE 1 AGOSTO 1977 N° 9743-271

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO.

Tutte le opere di interesse edilizio ed urbanistico, dalle più insignificanti alle più impegnative, già esistenti o da attuare nel territorio di Villasimius da parte di chiunque (privato, ente pubblico, Amministrazione Comunale, ecc.), sono assoggettate alle prescrizioni e alle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio Sanitario e nella cartografia e nelle tabelle costituenti il Programma di Fabbricazione che di esso è parte integrante e sostanziale.

Le suddette norme e prescrizioni concernono tutto quanto attiene all'integrale regolamentazione dei settori interessati direttamente dall'attività edilizia e dallo sviluppo urbanistico.

L'attività edilizia e tutto quanto attiene allo sviluppo urbanistico in ogni punto del territorio del Comune di Villasimius, fatto salvo quanto spetta in materia allo Stato Italiano ed alla Regione Sarda, sono di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale le cui decisioni in merito, sotto qualsiasi profilo giuridicamente ineccepibile, sono da intendersi le sole unicamente valide. Esse decisioni non potranno essere né contraddette né poste in discussione da norme e/o clausole appartenenti a regolamenti privati

e di Enti pubblici e/o ad atti di trasferimento delle proprietà.

Le norme discettanti in materia di edilizia e di urbanistica contenute nei regolamenti privati e/o pubblici di condominio, di comunione, di gestione e negli atti di trasferimento delle proprietà, ecc., sono vietate. Quelle eventualmente esistenti e precedenti sono abrogate.

Il Regolamento Edilizio ed il Programma di Fabbricazione precedenti sono abrogati.

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio si riferiscono a tutto il territorio comunale salvo le opportune distinzioni tra le norme riguardanti le varie zone di esso.

Il Regolamento Edilizio disciplina anche le norme igieniche di interesse edilizio-urbanistico e quelle dirette a tutelare le bellezze naturali.

#### Art. 2 - RICHIAMI A DISPOSIZIONI DI LEGGE.

Il Codice Civile, all'art. 871, dispone che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali".

Per tutto ciò che non è indicato in modo specifico nel presente Regolamento si intendono applicate le disposizioni vigenti prescritte dalle Leggi dello Stato e della Regione Autonoma della Sardegna.

#### Art. 3 - VALILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Le norme del presente Regolamento Edilizio non hanno effetto retroattivo.

Esse si applicano solo alle nuove costruzioni, alle demolizioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, ecc. Tuttavia, per i fabbricati già costruiti, esso può porre l'obbligo delle più comuni opere di finitura come gli intonaci, le tinteggiature, i rivestimenti, le opere in ferro ornamentali, le ringhiere, le inferriate, ecc. ecc.

## CAPO 2° - CONCESSIONE EDILIZIA

## Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.

Le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario (anche prefabbricate, purché abbiano stabile unione al suolo e siano provviste dei servizi fondamentali), sia pubbliche sia private, sono sottoposte all'obbligo della concessione edilizia in tutto il territorio comunale:

- a) Costruzione totale o parziale, demolizione, ricostruzione, restauro, modifica, riattamento, riduzione, ampliamento, trasformazione strutturale ed estetica, sia allo esterno che all'interno di qualunque tipo di fabbricato.
- b) Costruzione totale o parziale, demolizione, ricostruzione, restauro, modifica, riattamento, riduzione, ampliamento, trasformazione strutturale ed estetica di edicole funerarie per sepolture, muri di sostegno, muri ornamentali, muri di cinta, opere in ferro per protezione e abbellimento, palizzate, recinzioni di qualunque tipo, aperture in costruzioni con vetro o senza, ingressi pedonali o carrai, passaggi viabili, porticati, loggiati, patii, pensiline, balconi, terrazze, verande, altane, mansarde ed organismi similari di qualunque tipo; pavimentazioni esterne, pluviali, doccioni di scarico, gronde, coperture di qualunque tipo ed analoghe opere accessorie.
- c) Scavi, rinterri e modifiche di qualunque genere del suolo; opere e costruzioni sotterranee, canali e pozzi di irrigazione anche sopraelevati dal suolo, opere di miglioramento fondiaria, acquedotti, pozzi, dighe, specchi di acqua, piscine, trivellazioni, opere di captazione e spinta idrica e organismi similari.
- d) Nuova piantumazione di alberi di alto e medio fusto di qualunque tipo, alterazione e abbattimenti di piantumazione esistente di alto e medio fusto; nuova formazione di tappeti erbosi, gruppi xerofiti, roccaglie, ponticelli ornamentali, vasche, aiuole, ecc.; collocamento, demolizione e rimozione di statue, bassorilievi, affreschi.

figurazioni fiabesche, religiose, mitologiche, ecc., e organismi similari di qualunque tipo.

- e) Opere di urbanizzazione primaria come strade di qualunque tipo, marciapiedi, passaggi e piste pedonali, piste ciclabili, tapis-roulant, spazi di sosta e di parcheggio, impianti generali e particolari di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche e per il trattamento epurativo e smaltimento delle acque luride; impianti per reti idriche, reti di distribuzione e trasporto dell'energia elettrica, reti per la telefonia e radiotelegrafia, reti per illuminazione esterna stradale pubblica e privata, spazi di verde attrezzato e impianti per il gas e opere analoghe.
- f) Opere di urbanizzazione secondaria, porti marini di tipo peschereccio e turistico, spazi di atterraggio per aeromobili, impianti sportivi e campi di gioco di qualunque tipo, campings e attrezzature di sostegno per il campeggio, attrezzature balneari, impianti di funivia, teleferiche e opere analoghe.
- g) Costruzione totale o parziale, demolizione, ricostruzione, rifacimento e trasformazione di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, coloriture, decorazioni e protezioni varie di qualunque tipo su prospetti esterni degli edifici affacciatisi su strade, piazze, spazi aperti ed aree libere sia pubbliche sia private esposte alla diretta vista del pubblico.
- h) Costruzione totale o parziale, demolizione, ricostruzione, rifacimento, trasformazione, ampliamento, ristrutturazione e collocamento di vetrine di esposizione, tabelle pubblicitarie, insegne, lapidi, memorie, monumenti, reperti archeologici, elementi storici, indicazioni toponomastiche, corpi ed elementi illuminanti, elementi decorativi, segnali turistici e di qualunque genere, organismi ed elementi analoghi.
- i) Collocamento, trasformazione, demolizione, rifacimenti di tendaggi, brise-soleil, tettoie leggere e organismi similari di qualunque natura e materiale aggettanti

sullo spiazzo pubblico e su quello privato direttamente esposto alla pubblica vista.

- l) Costruzione, demolizione, ricostruzione, rifacimento, am pilamento, trasformazione ecc. di chioschi distributori di bibite, giornali, tabacchi, profumi, souvenirs, ecc.; chioschi distributori di carburanti, stazioni di assistenza di qualunque tipo.
- m) Alterazioni, demolizioni, modifiche, trasformazioni e ri facimenti in senso ecologico dell'ambiente naturale in relazione alla geografia e microgeografia fisica con par ticolar riferimento ai bastioni rocciosi, alle rocce e ai gruppi rocciosi isolati, ai massi erranti, agli sta gni, laghetti, torrenti ed alle essenze tipiche locali come il ginepro, il pino, il virto, l'olivastro, il fi- co d'india ecc. ecc.

#### Art. 5 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA.

Non sono soggetti all'obbligo della concessione edilizia i seguenti lavori sempreché non debbano essere eseguiti in e difici dichiarati a norma di legge, in tutto o in parte, di interesse storico e artistico:

- a) Costruzione, demolizione, ricostruzione, trasformazione e rifacimento di pavimenti, rivestimenti, serramenti e infissi interni, apparecchiature igienico-sanitarie ecc. ed in genere lavori interni che pur attuati con spostamento di tramezzature non portanti, non alterino la destinazione finale dei vani, anche se ne variano la composizione, sempreché non siano soggetti alla vista del pubblico e non appartengano a locali pubblici come negozi, bar, luoghi di ritrovo, centri di vendita ecc. ecc. per l'arredamento dei quali è necessario il benessere dell'Amministrazione Comunale.
- b) Spurgo, sostituzione delle parti guaste e rifacimento parziale di doccionate, pluviali, fognoli, pozzetti di ispezione e di altro tipo, pozzi neri, bacini chiarificatori e decantatori di acque nere ad uso privato, im-

pianti addolcitori di acqua potabile, impianti di disinfezione e trattamento delle acque usate e simili apparecchiature, manufatti e attrezzature, purché non siano alla diretta vista del pubblico e non prospettino su strade, piazze ed altri luoghi pubblici.

- c) Costruzione, demolizione, ricostruzione di piccoli edifici prefabbricati, nelle zone ove sono ammessi, purché non siano abitati stabilmente, non abbiano solidale collegamento con il suolo e siano privi degli impianti normalmente destinati ai servizi.

Fanno eccezione a ciò le roulotte e simili veicoli trainati, le baracche, le recinzioni e gli uffici di cantiere per i fabbricati in corso di costruzione.

- d) Impianti interni e opere inerenti ai servizi accessori per illuminazione elettrica, forza motrice, telefono, ascensori, montacarichi, acqua potabile, riscaldamento, ventilazione, climatizzazione dell'aria, salvo osservanza delle disposizioni di legge e di quelle contenute in specifici regolamenti e solo nel caso che tali opere non comportino rilevanti difficoltà tecniche e delicate esecuzioni e che, soprattutto, non siano visibili dall'esterno.

#### Art. 6 - EDIFICI CON PREGI ARTISTICI O STORICI.

Nessun lavoro può eseguirsi negli edifici aventi pregi storici o artistici, anche se non esposti alla vista del pubblico, senza espressa autorizzazione del Sindaco, previa presentazione di regolare domanda con relativo progetto, salvo l'osservanza delle disposizioni previste dalla legge speciale sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico.

Se, durante l'esecuzione dei lavori, fossero rinvenuti reperti archeologici, antropologici, storici, ruderi, affreschi ecc., ne deve essere data immediata comunicazione al Sindaco per i provvedimenti da adottarsi a norma

**Art. 7 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.**

Potranno essere eseguiti senza preventiva autorizzazione le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo del proprietario o di chi per lui, di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente domanda di concessione con relativa documentazione.

**Art. 8 - RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE.**

E' consentita la richiesta di "parere preventivo di massima" per autorizzazione a costruire o per altri motivi sulla quale il Sindaco, sentito il parere ufficioso e le indicazioni della Commissione Edilizia, può esprimere parere di massima.

La richiesta di "parere preventivo di massima" può essere accompagnata da un progetto di larga massima di ciò che si intende costruire o da qualunque altro documento esplicativo.

La richiesta di "parere preventivo di massima", qualunque sia la risposta dell'Autorità Amministrativa, non annulla l'obbligo di presentare formale domanda di concessione edilizia secondo le modalità prescritte dal successivo articolo 9.

Sul progetto di larga massima non può essere rilasciata alcuna concessione edilizia neppure a titolo provvisorio.

**Art. 9 - MODALITA' PER RICHIEDERE LA CONCESSIONE EDILIZIA.**

La domanda di concessione edilizia per eseguire i lavori di cui ai precedenti articoli, o per eseguire varianti a progetti già approvati o in corso di esecuzione deve essere redatta su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale ed opportunamente bollato a norma delle vi

La domanda, diretta al Sindaco, deve essere firmata dal richiedente proprietario dell'immobile o dal suo legale rappresentante e dal progettista.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme delle vigenti leggi, del Regolamento Edilizio, del Programma di Fabbricazione e di rispettare il progetto allegato;
- b) l'eventuale designazione da parte del proprietario, della persona (o ente) al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia; l'intestatario diventerà "committente titolare della concessione";
- c) il domicilio dell'intestatario della concessione;
- d) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione;
- e) l'iscrizione del progettista in Albi o Collegi professionali della Repubblica Italiana nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge.

Prima del rilascio della concessione edilizia e dell'inizio dei lavori il Direttore dei Lavori e il titolare dell'impresa assuntrice o il suo legale rappresentante dovranno firmare il modulo di domanda di concessione edilizia.

Il Direttore dei Lavori deve essere abilitato all'esercizio della professione e regolarmente iscritto in un albo o Collegio professionale della Repubblica Italiana.

Alla domanda di concessione edilizia deve sempre essere allegata, redatta su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale, la scheda urbanistica.

#### Art. 10 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

Per le opere edilizie o di qualunque altro tipo per le quali è necessaria la concessione edilizia, a corredo delle

domande di cui all'Art. 9, è richiesta la presentazione in triplice copia, dei seguenti elaborati, debitamente piegati nei forcati 21x29,7 cm, firmati dal progettista e dal committente titolare della licenza o dal suo legale rappresentante.

In particolare per le opere edilizie si richiede:

1) Stralcio dello strumento urbanistico vigente nei rapporti grafici da questi adottati, in cui sia riportata la posizione planimetrica dell'area in cui si intende edificare, resa evidente da diversa grafia o diversa campitura di colore.

2) Planimetria generale con piano quotato, rilevato dal vero, a curve di livello con equidistanza un metro, nel rapporto 1/500, dell'area in cui si intende edificare e della zona circostante.

Tale planimetria, oltre a riportare con esattezza l'area suddetta, la larghezza delle strade adiacenti, il loro sistema costruttivo, il loro nome, dovrà riportare i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti (se esistenti), le distanze rispetto a questi ultimi, gli estremi catastali e lo stato di diritto di servitù attive e passive.

3) Planimetria particolare del lotto o dell'area interessata in scala minima 1/200 a curve di livello con equidistanza di metri 0,50 in cui siano riportate la pianta della copertura del o dei fabbricati, debitamente quotata, le opere di sistemazione estera (recinzioni, muri di sostegno, terrazzature ecc.), le opere accessorie (garages, lavanderie, forni ecc.), le aree di parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione (se poste all'esterno dei fabbricati) con le relative aree di manovra degli autoveicoli, le opere di piantumazione con l'indicazione della posizione degli alberi di alto e medio fusto se esistenti, ecc.

In questa planimetria deve anche essere indicata la sistemazione a giardino (se prevista) dell'area libera,

con le aiuole, i sentieri, i marciapiedi, i gruppi fioriti, i gruppi xerofiti, le fioriture sparse ecc. Devono pure essere indicati i nomi delle principali essenze arboree e fiorite che si intendono mettere a dimora.

Sempre nella planimetria particolare devono essere indicate le eventuali rampe di accesso a locali interrati, i passaggi carrai, le zone e gli elementi delle eventuali servitù di passaggio o di altro tipo, le misure generali esterne del o dei fabbricati e le distanze dai confini, la posizione dei componenti dell'impianto di evacuazione delle acque meteoriche, del trattamento ed evacuazione delle acque luride e dell'acqua potabile.

Allegato alla planimetria particolare deve essere riportato il computo sviluppato al completo delle aree coperte, dei volumi fuori terra, del rapporto di copertura, dell'indice di fabbricabilità, delle aree dei cortili e simili, delle pareti affacciati su di loro ecc.

- 4) Piante di tutti i piani differenti fra loro, compresa la copertura e gli eventuali piani interrati nel rapporto minimo 1/100, complete di misure generali e parziali interne ed esterne, spessori delle murature, quote dei vari piani e dei pianerottoli delle scale riferiti alla quota di partenza, altezza dei vani, senso di positura dei solai e delle solette, misura delle superfici nette dei vani, senso di apertura degli infissi interni ed esterni, superficie netta delle finestrate e rapporto tra superficie del vano e superficie della finestrate in dotazione allo stesso, posizione degli apparecchi sanitari e loro sistema di scarico e di ventilazione, scarichi delle acque bianche, posizione di massima dell'arredamento, posizione e dimensione delle canne fumarie, degli apparecchi di riscaldamento, climatizzazione, ventilazione, ecc.
- 5) Prospetti e sezioni-prospetto di ogni fronte della costruzione nel rapporto minimo di 1/100 completi di mi-

sure verticali e quote di livello.

- 6) Sezione longitudinale o trasversale nel rapporto minimo 1/100 nella quale siano indicate le linee di pendenza naturale del terreno a monte e a valle dei confini del lotto e delle linee di sistemazione di progetto (movimenti di terra, recinzioni, muri di sostegno, intercapedini, ecc.), indicate con differente grafia.

In tale sezione dovranno essere riportate le misure verticali totali e parziali, le quote relative e gli spessori dei solai.

- 7) Sezione longitudinale o trasversale indicante lo sviluppo altimetrico della scala (se esiste) debitamente quotata.

Anche in tale sezione dovranno essere riportate le caratteristiche richieste al numero precedente.

- 8) Dettagli a colori (con qualsiasi tecnica) nel rapporto non minore di 1/20 dei principali elementi componenti le facciate.

Tali dettagli dovranno comprendere gli elementi costruttivi e decorativi che intervengono nell'opera quali i serramenti, le gronde, i pluviali, la copertura e le eventuali sovrastrutture di copertura (cosiddetti volumi tecnici, comignoli ecc.), i ferri battuti, i ferri profilati, i davanzali, l'intonaco, le tinteggiature, i rivestimenti ecc. ecc.

- 9) Schema dettagliato dell'impianto di fognatura interno all'edificio (fino agli elementi di allaccio dell'impianto esterno) con indicazione dei materiali, dei diametri, delle pendenze, dei pozzetti e camere di raccolta, stazioni di pompaggio eventuali, pozzi speciali, e elementi d'ispezione ecc.

Tale schema dovrà essere disegnato sul controlucido della pianta interessata.

- 10) Assonometria o prospettiva (o altro sistema grafico rappresentativo) dell'edificio progettato nella scala più opportuna (facoltativo o a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale).

11) Relazione tecnico-descrittiva in cui siano brevemente descritti i criteri di progettazione, i partiti costruttivi, i materiali che si intendono adoperare e quanto altro si ritiene utile far conoscere.

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

Per i progetti di opere di carattere non strettamente edilizio quali sono le zone verdi attrezzate e non, i giardini, i parchi naturali, i monumenti, gli elementi decorativi ed altri simili elementi, oltre a quanto prescritto ai numeri precedenti del presente articolo dovrà essere presentata una documentazione (con fotografie, plastici ecc.) che illustri esaurientemente l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale dietro richiesta dell'Autorità amministrativa.

Per i progetti che trattano di iscrizioni, insegne, lapidi, cartelli pubblicitari, bassorilievi ecc., dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

- a) planimetria della zona nel rapporto 1/50 o maggiori con indicazione delle strade, piazze, ecc. con i loro nomi;
- b) prospetto a colori dell'opera progettata nel rapporto minimo di 1/20;
- c) particolari dei caratteri grafici nel rapporto 1/1, 1/5, 1/10;
- d) fotomontaggio dell'ambientamento nel formato minimo 13x18 cm, montato su cartoncino 21x29,7 cm.

In tutti gli elaborati grafici, per i progetti di qualunque tipo, deve essere disegnata la scala grafica da 0 a 10 metri.

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi, nonché fotografie, disegni, e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame e l'esatta comprensione dell'opera progettata di qualunque tipo essa sia.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta dalla quale dovranno risultare il numero della

pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda di concessione edilizia.

Art. 11 - NORME SPECIALI PER SPECIALI EDIFICI.

Quando i progetti trattino costruzioni speciali quali teatri, cinematografi, bar-caffè, sale da ballo, sale da congresso, stabilimenti industriali, ristoranti, night-club ed altri locali di pubblico interesse come chiese, scuole, dovranno contenere le indicazioni precise della dimensione e destinazione dei locali, lo scopo cui devono servire, la specifica esatta dei confini e coerenze e l'eventuale esistenza nella zona adiacente o attigua di altri locali adibiti allo stesso uso o ad uso di industrie, depositi in salubri, pericolosi, ecc.

Tali edifici (o locali) progettati devono soddisfare a tutti i requisiti speciali imposti dal presente Regolamento, dai Regolamenti di Igiene e Polizia Urbana, dal "Regolamento che disciplina l'esercizio degli opifici, di depositi, di rivendite e di trasporti di sostanze che presentano pericolo di scoppio o di incendio" e da ogni altra disposizione legislativa o regolamentare dello Stato, della Regione Autonoma della Sardegna e del Comune.

Quando trattasi di locali destinati a speciali attività (teatri, cinematografi, sale da ballo, pubblici esercizi ecc.), alla domanda dovrà allegarsi la prova dell'avvenuta approvazione ed autorizzazione delle Autorità competenti in materia ed in particolare la preventiva autorizzazione dei Vigili del Fuoco per la difesa contro gli incendi.

I progetti dei fabbricati da erigersi nelle zone paesaggisticamente vincolate debbono essere corredate da nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali Artistici e Storici e dall'impegno scritto del proprietario o del suo legale rappresentante di osservare, nell'esecuzione dei lavori, le disposizioni speciali delle leggi vi

genti in materia.

#### Art. 12 - COMPILAZIONE DEI PROGETTI.

Prima del rilascio della concessione edilizia deve essere accertata l'iscrizione del progettista nel relativo Albo professionale e l'attività che l'iscritto è autorizzato a esercitare.

Le competenze per la redazione e la firma dei progetti sono disciplinate dalle leggi sulla tutela degli esercizi professionali. È obbligatoria l'apposizione della firma del progettista per tutte le costruzioni ad eccezione delle riparazioni che non alterino le strutture e l'aspetto dei fabbricati e delle richieste di parere preventivo di massima.

I progetti e le direzioni dei lavori in materia di urbanistica sono di esclusiva competenza di tecnici laureati in architettura o in ingegneria.

#### Art. 13 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dalla data di accettazione della domanda dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventualmente altri elaborati o documenti mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Durante il periodo dell'istruttoria formale il funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, a tale scopo delegato, potrà chiedere di compiere, unitamente al proprietario o chi per lui ed, eventualmente al progettista, uno o più sopralluoghi, misurazioni, controlli e accertamenti vari sul

terreno cui si intende costruire e suoi dintorni. Durante l'istruttoria formale anche l'Ufficiale Sanitario deve esaminare in via preliminare l'opera progettata e qualora riscontri difetti dal punto di vista igienico-sanitario, il progetto deve essere restituito agli interessati per le necessarie modifiche. Gli accertamenti affidati all'Ufficiale Sanitario dovranno riguardare l'illuminazione, l'aereazione, la cubatura dei vani, il periodo giornaliero d'insolazione, i servizi igienico-sanitari, gli impianti di acqua potabile, di fognatura, di smaltimento dei rifiuti di ogni genere ecc.

Il parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario deve essere dato per iscritto sul modulo di domanda presentato dall'interessato ad eccezione dei casi in cui sia richiesta concessione edilizia per opere non interessanti la salute pubblica quali restauri strutturali, varianti estetiche, muri di sostegno, vetrine di esposizione ecc.

Una volta espletati tutti i controlli e gli accertamenti la domanda di concessione edilizia viene inoltrata al Sindaco.

#### Art. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA ED OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL TERRENO.

Il rilascio della concessione edilizia è condizionato dall'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dalla previsione comunale di realizzare tali opere nel successivo triennio o all'impegno del proprietario del lotto di eseguire a proprie spese le opere stesse.

La suddetta disposizione non è applicabile alla zona agricola ad utilizzazione rurale per costruzioni al servizio dell'agricoltura.

#### Art. 15 - NORME APPLICABILI ALL'ATTO-DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

Alla concessione edilizia si applicano le norme in vigore alla data nella quale la concessione edilizia viene rila-

10 - 105

sciata e non quelle vigenti nel tempo durante il quale sia stata rilasciata la domanda di concessione o si sia svolta l'istruttoria in ordine alla domanda stessa.

#### Art. 16 - CONCESSIONE EDILIZIA.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, dichiara approvato o respinto il progetto e notifica all'interessato, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda l'avvenuta approvazione o l'avvenuto diniego di approvazione.

Gli estremi dell'approvazione o del diniego verranno trascritti sinteticamente sulla domanda di concessione edilizia e sulle relative copie di progetto secondo le modalità dello articolo presente. In caso di approvazione il Sindaco autorizza l'esecuzione condizionata o no all'osservanza di speciali modalità, dell'opera progettata, mediante rilascio della concessione edilizia e restituisce al richiedente una copia vistata degli elaborati di progetto.

Se invece il rilascio della concessione edilizia è avvenuto condizionato all'osservanza di speciali disposizioni che alterino l'aspetto grafico degli elaborati, il proprietario potrà ritirare il progetto che dovrà far modificare e ripresentarlo, modificato, all'Ufficio Tecnico Comunale. Dopo di ciò potrà ritirare la copia vistata e la concessione edilizia.

In caso di diniego il Sindaco restituisce una copia degli elaborati di progetto con la notifica degli estremi del diniego. In entrambi i casi le due rimanenti copie del progetto passano agli atti.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione stessa deve essere riportato il parere difforme della Commissione Edilizia.

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

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

Nel provvedimento di concessione dovranno essere indicati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia; il termine per l'ultimazione dei lavori non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo la possibilità di proroga, con provvedimento motivato per casi o fatti indipendenti dalla volontà del concessionario, per opere pubbliche con finanziamento distribuito in più esercizi e per opere di "particolare entità e rilevanza". In ogni caso il prolungamento del termine dei lavori deve essere commisurato all'entità delle opere che rimangono ancora da realizzare. Per opere private di "particolare entità e rilevanza" si intendono quelle di volume complessivo superiore a 50.000 mc o con impianti ed attrezzature speciali che non possono essere realizzate entro tre anni. Nel caso comunque che i lavori non siano ultimati nei termini prestabiliti, il concessionario od il suo legale rappresentante dovrà presentare una domanda intesa a conseguire una nuova concessione afferente alla parte della costruzione non ultimata.

In tutto il territorio comunale è ammesso in ogni momento il cambiamento di destinazione d'uso delle opere già costruite o solo progettate con possesso di regolare concessione sempreché le nuove destinazioni d'uso siano compatibili con gli interventi ammessi nella subzona di appartenenza e con la normativa generale e particolare.

**Art. 17 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA.  
ONERI DI CONCESSIONE.**

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

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata

o per il suo legale rappresentante che in tal caso assume il titolo di "Committente titolare della concessione".

In caso di morte del committente titolare della concessione o in caso di trasferimento dell'immobile gli eredi o aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione edilizia in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata espressamente revocata.

La domanda di voltura dovrà essere presentata entro i termini di validità della concessione.

Qualora il nuovo regolamento edilizio acquisti validità nelle more del rilascio della concessione edilizia a questa si applicano le norme del Regolamento Edilizio vigente alla data in cui la concessione edilizia è rilasciata e non quelle in vigore a quella in cui fu presentata la domanda.

Se una nuova concessione edilizia è stata rilasciata prima dell'avvento di un nuovo Regolamento Edilizio o di un nuovo strumento urbanistico essa conserva la sua validità, purché i lavori siano stati già iniziati, ma, se la costruzione non è stata ancora iniziata all'entrata in vigore di questi, l'Amministrazione Comunale deve pronunziarne la decadenza.

Il rilascio della concessione edilizia comporta da parte del richiedente la corresponsione a favore del Comune di un contributo costituito dalle somme di due aliquote di cui una commisurata alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'altra ad una quota parte del costo di costruzione delle realizzande opere a destinazione residenziale. L'aliquota di contributo relativa alle incidenze delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia, salva comunque la possibilità per il concessionario di obbligarsi a realizzare a propria cura e spese le relative opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

La quota di contributo afferente al costo di costruzione deve essere invece corrisposta nei termini stabiliti dal Co

19 - 188

nute. Essa aliquota non è dovuta per opere e impianti a destinazione industriale e artigianale mentre è dovuta, nella misura massima del 10% del costo documentato di costruzione, per edifici a destinazione turistica, commerciale e direzionale.

Qualora venga modificata la destinazione d'uso delle opere nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori dovrà essere corrisposto un contributo di concessione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione. Il contributo di variazione non è dovuto per:

- a) opere e impianti connessi alla conduzione dei fondi, in zona agricola comprese le residenze rurali;
- b) restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo di opere già esistenti che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento nella destinazione d'uso;
- c) il concessionario che si impegni 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;
- d) interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria;
- e) interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento nella misura non superiore al 20% in superficie utile di calpestio e in volume in edifici unifamiliari;
- f) le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici residenziali;
- g) la costruzione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici;
- h) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti o realizzate da privati e cedute gratuitamente ad enti pubblici;
- i) le opere di urbanizzazione primaria, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

- l) le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) le opere riguardanti gli immobili di proprietà dello Stato.

L'aliquota di contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuta anche per opere riguardanti gli immobili di proprietà dello Stato o di qualsiasi altra istituzione pubblica.

I lavori oggetto delle concessioni rientranti nella normativa espressa dal 2° comma, art. 18 legge 28.1.1977 n° 10 devono essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia in esenzione parziale o totale.

In caso di mancato completamento delle opere o di non esecuzione delle opere stesse entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

**Art. 18 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.**

La concessione edilizia ha la validità di un anno e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere alle quali si riferisce risultino non iniziate o sospese per oltre sei mesi.

Prima della scadenza del termine di sei mesi potrà essere richiesto "una tantum" il rinnovo della concessione che il Sindaco, sentito il Capo Ufficio Tecnico Comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Se invece la decadenza è avvenuta per il mancato inizio dei lavori entro un anno dalla data del rilascio, o per la sospensione dei lavori per più di sei mesi, il rinnovo può essere concesso ripresentando tutta la documentazione di cui all'articolo 10 debitamente aggiornata.

Sulla nuova domanda l'Autorità Comunale dovrà rinnovare la

autorizzazione stabilita per il rilascio della concessione edilizia esaminando il progetto alla luce della nuova situazione urbanistica che può essere mutata anche se nessuna modifica è stata apportata allo strumento urbanistico o al Regolamento Edilizio.

La concessione edilizia inoltre decade:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini prescritti, comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero, e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il committente titolare della concessione contravenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione;
- 4) quando le opere non sono eseguite al completo secondo i disegni e i progetti approvati, salvo formale riserva fatta nella domanda con l'indicazione delle parti delle opere che si intendono omettere o prorogare.

È consentito apportare varianti sia al progetto oggetto della concessione edilizia, sia alla costruzione stessa, durante l'esecuzione dei lavori. In entrambi i casi è necessario chiedere la dovuta autorizzazione al Comune.

Le varianti possono essere semplici e non sostanziali e in tal caso l'autorizzazione del Comune deve essere richiesta prima della dichiarazione di lavoro ultimato; oppure possono essere sostanziali e in tal caso l'autorizzazione del Comune deve essere richiesta prima della loro realizzazione. Sono varianti "semplici e non sostanziali" quelle che prevedono un modesto diverso posizionamento planimetrico giustificato dalla natura del terreno e dal suo effettivo dimensionamento, da esigenze di carattere ecomorfologico, da necessità di salvaguardare e conservare elementi naturali importanti e da necessità protettive nei confronti degli a

genti meteorologici e delle acque di superficie.

Altresì sono varianti "semplici e non sostanziali" quelle che prevedono una diversa sistemazione dei vani interni e degli accessori esterni che non alterino la destinazione finale d'uso della costruzione; quelle che trasformano elementi costruttivi, strutturali e distributivi che, sia in sede di progettazione esecutiva e di calcolo, sia in sede di realizzazione, risultino superflui e/o mancanti ai fini di un corretto uso dei materiali e comportamento delle strutture; quelle che comportino un aumento del volume complessivo non superiore al 20% nelle abitazioni unifamiliari.

Il Sindaco, se le modifiche non sono varianti sostanziali, rilascia la concessione, sentito il parere del Capo dello Ufficio Tecnico Comunale; mentre invece la rilascia secondo le formalità richieste per la concessione edilizia originaria (sentito il parere della Commissione Edilizia), che rimane valida per le opere non variate, se le modifiche richieste hanno il carattere di variante sostanziale.

Le opere a cui si riferisce la concessione edilizia devono essere comunque ultimate entro tre anni dal loro inizio sempreché il committente titolare della concessione non sia tenuto ad osservare un termine diverso emesso in base ad una norma di diritto singolare che si sostituisce, prevalendo, a quello generale contenuto nel presente Regolamento Edilizio.

Nel caso in cui i lavori siano iniziati nel periodo di validità della concessione e completati entro tre anni dal loro inizio, la concessione stessa non potrà decadere.

I lavori si intendono iniziati, ai puri fini del calcolo di validità della concessione edilizia, quando vengono spiccati su opere di fondazione, se queste non emergono dal suolo, i muri o le strutture portanti del fabbricato.

#### Art. 19 - NATURA GIURIDICA ED EFFETTO DELLE CONCESSIONI.

Nella applicazione del Regolamento Edilizio, il Sindaco ha

63 - 195

facoltà discrettive di apprezzamento che però non potranno mai derogare dalle norme contenute nel Regolamento stesso e nel Programma di Fabbricazione che sono, una volta approvate dalle autorità competenti, obbligatorie per tutti e non possono subire modifiche di sorta, neppure temporaneamente, se non con le modalità prescritte per la sua adozione.

**Art. 20 - SOSTITUZIONE DEL SINDACO NEL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.**

In caso di assenza o di impedimento del Sindaco, competente a decidere sulle domande di concessione edilizia (a norma dell'art. 157 T.U. Legge Comunale e Provinciale 1915 n° 148) è l'Assessore di un qualsiasi ramo dell'Amministrazione Comunale, provvisto di apposita delega del Sindaco. In mancanza di quest'ultimo fa le veci del Sindaco l'Assessore Anziano.

**Art. 21 - RESPONSABILITA'.**

Il committente titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi, e ciascuno per la parte di propria competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamento delle modalità esecutive prescritte nella concessione e dilizia.

Le opere quantitativamente difformi da quelle autorizzate dal Comune sono da ritenersi realizzate senza concessione edilizia e ne è responsabile il committente titolare della concessione.

Nel testo della concessione edilizia non debbono essere riportate le caratteristiche tecniche dell'opera progettata poiché esse sono contenute nel progetto che corredata l'istanza di concessione al quale il provvedimento di autorizzazione espressamente si richiama; di conseguenza ogni va-

riazione di progetto che non sia stata previamente e formalmente autorizzata dall'autorità comunale, costituisce inosservanza delle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

La responsabilità del committente titolare della concessione, del direttore dei lavori, e dell'impresa assuntrice dei lavori sussiste anche nel caso in cui la concessione sia stata rilasciata in violazione di norme di legge o di regolamento e sia quindi illegittima anche se tale illegittimità non abbia ancora condotto alla revoca o all'annullamento del provvedimento autorizzato.

Una concessione edilizia non postula la legittimità della costruzione eretta in violazione di norme o di diritti di terzi.

### CAPO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 22 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

Le funzioni della Commissione Edilizia sono puramente consultive ed il suo compito consiste nel coadiuvare il Sindaco esprimendo pareri tecnico-amministrativi.

In particolare la Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni riguardanti lo sviluppo dei settori edilizio ed urbanistico nel territorio comunale;
- b) su tutti i progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui agli articoli precedenti;
- c) su progetti di massima presentati per un "preventivo parere di massima" o su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- d) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- e) sull'interpretazione del Regolamento Edilizio, sull'eventuale sua modifica e sul suo adeguamento alle vigenti leggi urbanistiche, sanitarie, ecc.;
- f) sui piani regolatori generali e sui piani particolareggiati;
- g) sulle lottizzazioni da convenzionare dei terreni destina

- ti all'edificazione privata;
- h) sui piani urbanistici redatti d'autorità da parte della Amministrazione Comunale;
  - i) sui cambiamenti di destinazione d'uso dei tipi edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente;
  - l) sui depositi su aree scoperte;
  - m) sull'occupazione di suolo pubblico;
  - n) sulla determinazione dei luoghi dove è prevista la pubblica affissione;
  - o) sulla toponomastica cittadina, ecc. ecc.

Alla Commissione Edilizia sono anche attribuiti "poteri di iniziativa" per i quali la stessa potrà fare alla pubblica Amministrazione tutte quelle proposte ritenute convenienti nell'interesse dell'estetica, del pubblico decoro, dell'igiene e di tutte quelle attività comprese nei settori di sviluppo dell'edilizia e dell'urbanistica.

#### Art. 23 - CONTENUTO DEL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

Il parere che la Commissione Edilizia è tenuto ad esprimere sui problemi sottoposti al suo esame è un atto parzialmente discrezionale, interno, obbligatorio, ma non vincolante e deve abbracciare ogni aspetto del problema sotto il profilo estetico (in relazione all'architettura vera e propria, al paesaggio in generale e all'ambiente generale di contorno); sotto il profilo statico per la tutela della pubblica incolumità; sotto quello igienico-sanitario secondo le norme prescritte dalle norme sanitarie e dal Regolamento Edilizio e sotto il profilo della rispondenza ai tipi edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente, dai piani particolareggiati e dalle lottizzazioni convenzionate.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere, per una migliore comprensione dei problemi ad essa sottoposti, chiarimenti, nuovi documenti, fotografie, modellini e fotomontaggi per l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale.

La Commissione Edilizia potrà ascoltare di persona il richiedente, il progettista o altra persona che abbia compiuto sopralluoghi nel posto dove si intende edificare come, ad esempio, il funzionario comunale appositamente incaricato.

Il parere della Commissione Edilizia può essere di approvazione, di approvazione condizionata, di reiezione e negativo.

Nel primo caso si ha l'approvazione pura e semplice del progetto sottoposto all'esame; nel secondo l'approvazione è condizionata a modifiche del progetto o a particolari modalità di esecuzione dello stesso; nel terzo caso potrà enunciare i criteri di revisione ai quali dovrà attenersi il progettista prima di ripresentare l'opera al parere definitivo della Commissione Edilizia; nel quarto caso esprime parere contrario al rilascio della concessione edilizia.

#### Art. 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un assessore da lui espressamente delegato con funzioni di Presidente con diritto di voto;
- b) dall'Ufficiale Sacretario del Comune membro di diritto con diritto di voto;
- c) dal Capo Ufficio Tecnico Comunale o, in mancanza, dal suo sostituto o da altro funzionario effettivo espressamente delegato, con funzioni di segretario relatore ed estensore dei verbali su apposito registro, senza diritto di voto;
- d) da un laureato esperto in materia urbanistica (ingegnere o architetto) estraneo all'Amministrazione Comunale e nominato dal Consiglio Comunale;
- e) da un laureato (ingegnere o architetto) esperto in edilizia anche esso estraneo all'Amministrazione Comunale e nominato dal Consiglio Comunale;
- f) da un tecnico diplomato (geometra) nominato dal Consiglio Comunale, estraneo all'Amministrazione, anche esso

esperto in problemi di ordine legale e amministrativo nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica;

g) da un esperto in problemi agricoli;

h) da un rappresentante dei lavoratori nel settore edilizio.

Per la risoluzione dei problemi di particolare importanza il Sindaco può invitare alle adunanze, con voto consultivo anche altre persone particolarmente esperte nelle questioni da trattare.

#### Art. 25 - DURATA IN CARICA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

I membri della Commissione Edilizia durano in carica cinque anni. Scadono contemporaneamente al Consiglio Comunale e sono rieleggibili.

#### Art. 26 - DECADENZA - SOSTITUZIONE DI MEMBRI.

I membri che non intervengono a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dalla carica e devono essere sostituiti.

#### Art. 27 - SEDUTE - VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI.

La Commissione Edilizia è convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo creda necessario.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di metà dei membri componenti più uno.

Le deliberazioni vengono prese a maggioranza di voti.

E' sempre necessaria la presenza del Presidente.

La votazione può essere palese o segreta.

#### Art. 28 - VERBALI DELLE ADUNANZE - RELAZIONE DEL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edili-

zia devono essere iscritti in apposito registro a cura del Segretario e firmati da questi e dal Presidente.

Del parere della Commissione Edilizia il Segretario riferirà sommariamente sull'incartamento relativo alla domanda presentata ed apporrà sul relativo progetto le decisioni prese con la vidimazione del Sindaco o di un membro della Commissione Edilizia delegato dal Sindaco.

Quando la Commissione Edilizia abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso.

La Commissione Edilizia può decidere di ascoltare l'interessato prima dell'esame, affinché il progetto sia esaurientemente illustrato.

#### CAPO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

##### Art. 29 - MISURE DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Nell'eseguire opere edilizie di qualunque tipo tutti debbono porre in atto le cautele necessarie ad evitare danni alle persone e alle cose secondo le norme vigenti e ad attenuare il disturbo a terzi particolarmente nel centro urbano e nelle zone interessate direttamente dal turismo.

##### Art. 30 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.

Particolare attenzione deve essere posta nell'esecuzione delle opere progettate nello studio della prevenzione degli infortuni ai quali sono potenzialmente sottoposti gli esecutori materiali dell'opera, attuando tutte le norme vigenti previste in materia dalle leggi dello Stato e dalla Regione Autonoma della Sardegna.

**Art. 31 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.**

Le responsabilità relative al progetto della costruenda opera spettano al progettista; le responsabilità nate in conseguenza di ordini e prescrizioni date durante il corso dei lavori spettano al Direttore dei Lavori; la responsabilità della fedele esecuzione di tali ordini e prescrizioni con impiego di opere provvisoriale, mezzi d'opera, materiali vari e cautele rispondenti alle buone regole dell'arte del costruire, spetta all'assuntore dei lavori che è inoltre responsabile dei danni eventualmente cagionati per inosservanza e trasgressione delle prescrizioni tecniche e delle norme di vigilanza e di sicurezza disposte dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

All'eventuale direttore del cantiere spetta la disciplina nel cantiere facendo osservare gli ordini ricevuti dal Direttore dei Lavori, allontanando dal cantiere coloro che si rendessero colpevoli di atti di insubordinazione, ecc.

**Art. 32 - ASSISTENZA ALLA DIREZIONE DEI LAVORI.**

Per lavori di importo superiore a centomilioni di lire è obbligatoria la nomina, da parte del committente titolare della concessione, di un tecnico, regolarmente iscritto all'albo di appartenenza, con funzioni di assistente del Direttore dei Lavori.

Tale tecnico dovrà quotidianamente sorvegliare l'andamento dei lavori e curare la trasmissione e la fedele esecuzione degli ordini e delle prescrizioni impartite dal Direttore dei Lavori al quale, quotidianamente, riferisce.

Inoltre tale assistente dovrà tenere i rapporti con l'Amministrazione Comunale per tutto quanto concerne l'esecuzione dell'opera.

**Art. 33 - DENUNCIA DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE.**

Il committente titolare della concessione è obbligato a de

nunciare al Comune la data di inizio e di ultimazione delle opere entro cinque giorni dal loro effettivo inizio e ultimazione.

Entro lo stesso termine dovranno essere denunciati le interruzioni e le riprese dei lavori.

Tali denunce vengono fatte ad esclusivo uso dell'Ufficio Tecnico Comunale, ma non esonerano il committente titolare della concessione dall'obbligo della presentazione delle denunce imposto dalle leggi speciali sull'assicurazione obbligatoria, infortuni, ecc.

#### Art. 34 - FORMAZIONE DEI CANTIERI.

E' obbligatoria la completa delimitazione dei cantieri e la loro recinzione. Tali recinzioni devono impedire il libero transito a persone, animali, o cose estranee ai lavori, ma devono permettere il libero transito e accesso ai funzionari del Comune incaricati della sorveglianza e dei controlli.

Lungo i lati del cantiere prospicienti luoghi pubblici o aperti al pubblico la recinzione deve essere fatta con assi in legname (o con fogli di lamiera zincata disposti verticalmente su apposita struttura), aventi un'altezza minima di metri 2,00 e con gli spigoli verniciati a grosse bande di colore bianco disposte a 45° e inclinate verso il basso.

In tutti gli angoli della recinzione e in ogni sporgenza dovrà essere collocata una lanterna a vetri rossi, del tipo prescritto dalle norme vigenti, che dovrà rimanere accesa dal tramonto alla levata del sole.

Le porte di ingresso ai cantieri, sia per il personale, sia per i materiali devono sempre aprirsi verso l'interno dell'area e rimanere sempre chiuse durante la sospensione dei lavori e nei casi (anche durante i lavori) in cui non sia possibile destinare una persona alla loro sorveglianza.

Gli elementi dei meccanismi di sollevamento quali sono le gru, gli elevatori a colonna e a braccio, le betoniere con

a 10 metri devono avere i ritti accoppiati fra loro per tutta la loro lunghezza fino ad un metro (minimo) sopra l'ultimo ponte di lavoro.

I collegamenti del legname devono essere fatti con fasciature di ferro inchiodate o altro sistema equipollente; analogamente devono essere assicurate le transenne alle travi, non essendo sufficiente la semplice chiodatura.

Le tavole per le impalcature dovranno avere lo spessore minimo di cm 3,5 e dovranno essere solidamente assicurate ai sottostanti travicelli.

I ponti speciali in tubolari di ferro dovranno rispettare tutte le prescrizioni della fabbrica costruttrice e le norme sancite in proposito dalle vigenti leggi.

In particolare dovranno essere curati i collegamenti a giunto di qualunque tipo, le controventature e i piani di posa delle antenne portanti e degli sbalzi.

I ponti e le rampe di servizio dovranno infine rispettare tutte le prescrizioni speciali che il Sindaco riterrà opportuno far adottare caso per caso e quelle emanate da tutte le autorità interessate anche se non indicate nel presente articolo.

#### Art. 35 - SCALE AEREE - PONTI MOBILI - APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento di qualsiasi tipo devono essere preventivamente verificati e collaudati secondo le norme di legge vigenti e le norme speciali eventualmente stabilite dal Sindaco.

#### Art. 36 - INIZIO DEI LAVORI.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetri ci che, entro venti giorni dalla richiesta, se necessario, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dello inizio dei lavori in apposito verbale che dovrà essere redat

carrello mobile ecc. e le altre attrezzature, non devono mai sporgere oltre la recinzione del cantiere.

Nel caso in cui non sia possibile lo scarico dei materiali entro il cantiere per difficoltà di manovra dei mezzi pesanti, è consentita la manovra dei mezzi di sollevamento oltre la recinzione del cantiere previa disposizione di opportuni elementi di segnalazione del pericolo e stazionamento in loco di apposito personale fornito dei necessari dispositivi d'avvertimento.

Quando non sia possibile (o non sia permesso), per ragioni di viabilità o altre, costruire la recinzione lungo il perimetro delimitante gli spazi pubblici o aperti al pubblico, il primo ponte inferiore di servizio deve essere, costruito in modo che il suo punto più basso non disti meno di tre metri dal suolo o, nel caso di ponte a sbalzo, a meno di 4,5 metri dal suolo.

I ponti e le rampe di servizio devono essere sempre muniti di protezioni tali da garantire la pubblica incolumità ed impedire la caduta di materiali sullo spazio pubblico o aperto al pubblico o comunque frequentato da terzi.

Inoltre devono permettere la normale viabilità cittadina pedonale e veicolare ed evitare ogni danno o molestia.

Ogni impalcatura di servizio deve essere munita di sottoponte (costituito da tavole raddoppiate) posto ad una distanza non maggiore di metri 2,50.

Tale distanza, all'interno dei locali, potrà essere aumentata fino a 4 metri, purché il sottoponte sia costituito da una completa impalcatura di sufficiente resistenza.

In tutti i ponti e rampe di servizio devono sempre essere posti in opera due robusti correnti dei quali, quello inferiore, deve essere sempre costituito da una robusta tavola di spessore minimo 3,5 cm poggiante sull'impalcatura.

Le fronti dei ponti sulla pubblica strada devono essere sempre munite di stuoie o graticci di giunchi o altro materiale idoneo in modo che sia evitata la caduta di materiali o altri oggetti.

I ponti di servizio ordinari in legno di altezza superiore

22 - 105

to in doppio esemplare firmato dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare anche la quota di allaccio alla fognatura pubblica o privata.

Tutte le spese per la consegna dei punti di linea e quota e per i verbali sono poste a carico del committente titolare della concessione.

**Art. 37 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO  
E QUOTA IN ADERENZA A SPAZI PUBBLICI.**

Se l'opera progettata sorge con le fondazioni ai confini di una strada aperta o da aprirsi o al confine di qualunque altro spazio pubblico, il committente titolare della concessione deve chiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di quota ai quali attenersi esattamente senza alcuna sporgenza neppure dovuta allo spessore dello zoccolo.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda si dovrà procedere alla consegna di detti punti fissi e a redigere e firmare il relativo verbale.

Prima di ciò non potranno essere costruiti fuori terra muri confinanti con strade o aree pubbliche anche se si tratta di sole opere di recinzione.

Le spese per la consegna dei punti fissi relative ad operai, attrezzi, tecnici, trasferte, bolli, ecc., tasse di registrazione del verbale ecc. ecc., sono a carico del richiedente.

**Art. 38 - CAUTELE CONTRO DANNI A MANUFATTI PUBBLICI  
E PER I LAVORI DI SOTTOSUOLO.**

Quando occorre manomettere il pubblico suolo, costruire as siti e ponteggi su di esso o manomettere il sottosuolo pubblico, l'assuntore dei lavori dovrà strettamente attenersi alle istruzioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno ai servizi pubblici e dovrà altresì avvisare gli esercenti di tali servizi dei lavori in corso

per l'attuazione di opportuni provvedimenti.

Dovrà inoltre attenersi alle norme impartite per i lavori del pubblico sottosuolo dalle vigenti leggi e dai regolamenti.

**Art. 39 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO TEMPORANEA  
E PERMANENTE.**

E' vietato occupare anche in via provvisoria il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva autorizzazione del Sindaco il quale la concede, sentito il parere della Commissione Edilizia, se l'occupazione non contrasta con la sicurezza in generale, con la viabilità, con il decoro e con l'igiene cittadina.

L'occupazione può essere temporanea o permanente; nel primo caso viene fissato il periodo di occupazione, scaduto il quale è necessario rivolgere altra domanda al Sindaco per il prolungamento della concessione.

Anche in questa domanda deve essere indicata la superficie che si intende occupare e la durata presumibile dell'occupazione.

Nell'occupazione temporanea dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia.

Al Comune viene riservata la facoltà delle pubbliche affissioni sugli assiti di recinzione dei cantieri senza che al concessionario o al proprietario del cantiere o al titolare della concessione edilizia spetti alcun compenso, fatte salve le esigenze di lavoro, di sicurezza ecc.; della erigenda costruzione.

L'occupazione permanente di sottosuolo, suolo o spazio per la creazione di intercapedini, impianti per opere di urbanizzazione, di canalizzazione di qualsiasi tipo ecc.; per la creazione di balconi, sporgenze, pensiline, ecc., quando siano di stretta utilità e quando conferiscano decoro all'aspetto del fabbricato che deve sorgere migliorando il contesto ambientale, può essere concessa dal Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia; sempreché lo consen

tano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Il concessionario, in tal caso, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo pubblico non subisca danni e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il concessionario, oltre al pagamento della tassa per l'occupazione temporanea o permanente del suolo, sottosuolo e spazio pubblico, dovrà depositare un congruo versamento a garanzia da determinarsi caso per caso a titolo di anticipo su eventuali spese per le opere di ripristino del suolo pubblico.

Se questo deposito a garanzia dovesse risultare insufficiente, dovrà essere rimborsata all'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla notifica di pagamento fatta al concessionario la maggiore somma spesa.

Il ripristino del suolo pubblico verrà sempre eseguito a cura dell'Amministrazione Comunale.

Eccezionalmente il Sindaco potrà concedere al concessionario stesso il ripristino sotto la sorveglianza dell'organo tecnico del Comune.

#### Art. 40 - OPERE DI DEMOLIZIONE - CAUTELE.

Particolari precauzioni dovranno essere prese nelle opere di demolizione delle costruzioni in modo che siano evitati eventuali danni a persone, animali e cose e, in particolare, scuotimenti violenti del suolo che possano recare danno e molestia ai fabbricati circoscriventi.

E' vietato a tal fine accumulare materiali pesanti (o materiali leggeri ma voluminosi) nei piani superiori degli edifici; accumulare materiali facili alla combustione in un qualunque piano della demolenda costruzione o di costruzioni vicine; tenere depositati in loco per più di tre giorni materiali di risulta sempreché non siano sudici o maleodoranti o infetti nel qual caso debbono essere immediatamen

allontanati.  
Quando sia necessario calare i materiali sulla pubblica via perché non è possibile fare altrimenti per mancanza di spazio interno, lo scarico degli elementi polverulenti dovrà avvenire per mezzo di adatti contenitori o attraverso cassette chiuse provvedendo a bagnare spesso i materiali in modo da evitare il sollevamento della polvere.

I materiali risultanti dalle demolizioni devono essere depositati soltanto nei luoghi di scarico indicati dall'Amministrazione Comunale osservando le prescrizioni del Regolamento d'Igiene e quelle che il Sindaco riterrà opportuno stabilire caso per caso.

#### Art. 41 - DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI PUBBLICI.

Le strade e gli altri spazi pubblici dovranno essere tenuti costantemente sgombri, a cura del concessionario, da rottami, materiali vari e altri oggetti attinenti alla costruzione.

Soltanto in caso di assoluta necessità (sempre quando non esista cantiere di lavoro chiuso per impossibilità materiale di formarlo) può essere momentaneamente permesso il deposito di materiali su aree pubbliche, purché la loro asportazione avvenga celermente prima della notte, salvo motivi di forza maggiore, nel qual caso si dovrà provvedere alla loro illuminazione.

Inoltre gli spazi occupati temporaneamente dovranno essere rimessi in stato pristino e perfettamente puliti.

Le terre di scavo, i materiali di spurgo di pozzi neri o fognone non potranno mai depositarsi su aree pubbliche, ma essere sempre asportate direttamente sotto l'osservanza di tutte le misure ordinate dall'Amministrazione Comunale secondo le norme vigenti.

#### Art. 42 - INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Nel caso di interruzione dei lavori l'assuntore dei medesi

dovrà far eseguire tutte le opere necessarie a garantire la stabilità delle parti costruite e porre in atto gli accorgimenti necessari a far sì che il decoro estetico cittadino non venga menomato.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà d'ufficio a norma delle vigenti leggi.

Quando l'interruzione dei lavori non è dovuta a causa di forza maggiore è facoltà del Sindaco far cessare l'occupazione di suolo pubblico eventualmente concessa trascorsi tre mesi dalla data dell'interruzione stessa.

#### Art. 43 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE.

Le zone di pubblico scarico sono stabilite dall'Ufficio Tecnico comunale sentito l'Ufficiale Sanitario.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale e, in ogni caso disposti in modo da evitare ristagni di acque su di essi.

E' vietato, senza speciale permesso del Comune, di servirsi dell'acqua fluente da fontane, pozzi e canali pubblici nonché deviare, intralciare, o comunque impedire il flusso normale delle pubbliche acque correnti.

#### Art. 44 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse archeologico, paleontologico, storico-artistico, naturale ecc., all'autorità competente, il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare tempestivamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi durante il corso dei lavori di qualsiasi genere. Tale disposizione si applica anche nell'eventuale reperimento di resti umani.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei

lavori e l'impresa assuntrice sono tenuti a prendere tutti quei provvedimenti provvisori che il Sindaco ritenesse opportuno prescrivere in attesa delle definitive determinazioni prese dalle autorità competenti.

**Art. 45 - VIGILANZA DELL'AUTORITA' COMUNALE SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.**

Il compito di pretendere che siano osservate le norme poste dalla legge, dal Regolamento Edilizio, dal Programma di Fabbricazione e dalle modalità di esecuzione della concessione edilizia spetta esclusivamente al Sindaco.

Ad esso spetta altresì esclusivamente il compito di vigilare sul corretto adempimento delle norme da parte dei privati in veste di Capo dell'Amministrazione Comunale.

In ciò è coadiuvato dalle guardie municipali e da altri funzionari all'uopo incaricati.

Alle guardie municipali spetta altresì il compito di curare che tutti i cittadini rispettino le leggi, il Regolamento Edilizio, il Programma di Fabbricazione, le ordinanze emesse dal Sindaco, ecc., e di svolgere le necessarie indagini.

Qualora vengano accertati abusi le guardie municipali devono riferire al Sindaco il quale adotta i provvedimenti repressivi e punitivi, in sede amministrativa, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

A tale scopo la concessione edilizia ed i disegni allegati devono essere tenuti costantemente a disposizione delle guardie municipali e dei funzionari del comune fino a che l'opera non sia ultimata.

L'esercizio della vigilanza da parte del Sindaco è tuttavia circoscritto all'osservanza da parte dei privati di disposizioni interessanti il settore edilizio ed urbanistico con esclusione di interventi riservati dalle leggi speciali (bellesse naturali, cemento armato, ecc.) ad altre autorità.

## 46 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE.

è fatta al Sindaco di far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato, o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, con facoltà di ordinare la riforma di questi ultimi, adottando, se necessario, i provvedimenti urgenti e previsti dall'art. 55 della Legge Comunale e Provinciale T.U. " marzo 1934 n° 383 (articolo 153 T.U. 1915 modificato dall'art. 32 del R.D. 30 dicembre 1923 n° 2839).

L'ordinanza di sospensione dei lavori, che deve sempre essere fatta con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, cesserà di avere efficacia, se, entro un mese dalla notificazione di essa, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi (art. 32 Legge Urbanistica).

Per le opere eseguite in assenza della concessione o in totale difformità il Sindaco deve obbligatoriamente ordinare la demolizione a cura e spese del proprietario e se questi non vi adempia il Sindaco, qualora l'opera eseguita possa essere adibita ad effettivo uso pubblico, acquisisce gratuitamente ed incorpora al demanio comunale l'opera abusiva e l'area sulla quale essa insiste sempreché l'opera stessa non contrasti con rilevanti interessi urbanistici od ambientali. In tal caso provvede direttamente alla demolizione dell'opera e ne addebita le spese al costruttore.

Nel caso in cui l'opera possa essere utilizzata per fini pubblici, il Sindaco la utilizza ai fini di cui all'articolo 15, 3° comma, legge 28/1/77 n° 10.

Per le opere realizzate in parziale difformità, salvo quanto disposto in materia di varianti dall'art. 18, 6° comma e seguenti del presente Regolamento Edilizio, sussiste l'obbligo per il concessionario di demolirle. Se ciò comporti pregiudizio per la parte eseguita in conformità il Sindaco deve applicare una sanzione, pari al doppio del valore delle parti realizzate in difformità, valutata dall' U.T.E.

Nel caso in cui le difformità rientrino nei casi previsti

dal citato art. 18, 6° comma e seguenti, il Sindaco deve rilasciare la concessione in variante, cioè in sanatoria. Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici; e se eseguite da amministrazioni regionali, il Sindaco ne informa l'autorità regionale competente.

#### Art. 47 - CONTRAVVENZIONI E PENALITÀ'.

Accertata e contestata nei modi prescritti la non osservanza alle disposizioni del Regolamento Edilizio o la inadempienza alle ingiunzioni e diffide fatte dal Sindaco, i funzionari del Comune all'uopo incaricati dovranno redigere apposito verbale seguendo la procedura della Legge Comunale e Provinciale vigente e riferiscono al Sindaco per gli eventuali provvedimenti e per l'ulteriore corso del procedimento a termini di legge.

Salve le facoltà demandate al Sindaco dalle norme del presente regolamento, dalle leggi sanitarie e da altre leggi e regolamenti speciali e salvo la denuncia all'autorità giudiziaria nei casi perseguibili a tenore di Codice Penale vigente, le contravvenzioni in materia edilizia sono punibili soltanto secondo quanto previsto dalla legislazione urbanistico-edilizia vigente.

#### Art. 48 - LICENZA DI ABITABILITÀ'.

Il termine di "abitabilità" deve intendersi in senso lato, riferendosi esso alla utilizzazione di tutti i fabbricati compresi quelli destinati a scopi diversi dell'abitazione. La licenza di abitabilità deve essere emessa dal Sindaco, ai sensi dell'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1255, dopo che la nuova costruzione sia stata portata a termine e deve essere emessa per tutte le edificazioni nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Il committente titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita dell'Ufficiale Sanitario e presentando il certificato relativo al collaudo statico della costruzione rilasciato dall'Autorità competente se richiesto necessario.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita dell'Ufficiale Sanitario entro i due mesi successivi alla data della domanda dandone comunicazione scritta al richiedente che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

L'Ufficiale Sanitario, coadiuvato dal Tecnico Comunale incaricato, dovrà espletare gli accertamenti igienici relativi ai requisiti che determinano la salubrità dell'abitazione: illuminazione, aereazione, umidità, cubatura degli ambienti, servizi igienici e sanitari, acqua potabile, smaltimento acque usate e meteoriche, smaltimento delle sostanze organiche di rifiuto, smaltimento del pattume ordinario ecc. ecc., ed a constatare l'osservanza di ogni altra norma igienica e costruttiva imposta in materia dalla legislazione vigente e dalla concessione edilizia.

Constatata l'osservanza di tutte le norme, il Sindaco rilascerà il certificato o la licenza di abitabilità che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Tale termine potrà eventualmente essere ridotto su parere dell'Ufficiale Sanitario, previa misurazione del gradi di umidità o quando non siano stati usati sistemi costruttivi che comportino impiego di malte o conglomerati trasudanti acqua o umidità.

La licenza di abitabilità, una volta rilasciata, può essere successivamente revocata dal Sindaco ove si accerti la insussistenza, preesistente o sopravvenuta, dei requisiti igienici voluti dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio.

**Art. 49 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'.**

A norma dell'articolo 222 T.U. Leggi Sanitarie, il Sindaco ha facoltà di emettere la dichiarazione di inabitabilità di un fabbricato o di una parte di esso per ragioni igieniche, sentito l'Ufficiale Sanitario o su richiesta del Medico Provinciale, ordinandone, se del caso, lo sgombero.

**CAPO 5° - SOLIDITA' SICUREZZA DECORO  
E IGIENE DEI FABBRICATI**

**Art. 50 - OBBLIGHI GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE  
OPERE EDILI.**

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in modo pienamente conforme ai progetti per i quali è stata concessa la concessione edilizia, alle norme del presente Regolamento, sotto l'osservanza delle disposizioni di legge generali o speciali, secondo le migliori regole dell'arte del costruire, ed avere requisiti necessari perché riesca solida, igienica e decorosa ed atta alla sua destinazione; deve uniformarsi ai materiali ed ai sistemi adottati nel territorio del Comune secondo la tecnica costruttiva più perfezionata ed avanzata tecnicologicamente.

Nelle costruzioni, ricostruzioni ecc. ecc., dovranno osservarsi le prescrizioni stabilite dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. del 27 luglio 1934 n° 1265; per gli edifici scolastici quelle approvate con il decreto Ministeriale 4 maggio 1925 e successive disposizioni speciali; per le case popolari ed economiche quelle approvate con T.U. 28/4/1938 n° 1165, modificate dalla Legge 4 luglio 1941 n° 871 e dalla Legge 2 luglio 1949 n° 408; per i lavori in genere su cose e nelle località dichiarate e notificate di notevole interesse pubblico, od aventi pregi artistici o storici, quelle speciali previste dalla Legge 1 giugno 1939 n° 1089 sulla "tutela delle cose di interesse artistico-storico", quelle della Legge 29/6/1939 n° 1497 sulla "protezione delle bellezze naturali" e relativo Rego

lamento 3/6/1940 n° 1537; per le case dei lavoratori quelle emanate in proposito comprese modifiche e integrazioni. Per tutte le costruzioni e i piani urbanistici dovranno osservarsi le disposizioni di tutte le leggi, decreti, circolari emanate in materia edilizia e di urbanistica dallo Stato e dalla Regione Sardegna.

Art. 51 - OBBLIGHI PARTICOLARI:

In particolare dovranno osservarsi tassativamente le seguenti norme:

- a) Per le costruzioni e ricostruzioni in luoghi minacciati da frane e nelle aree site nelle zone, non dichiarate spostabili, di abitati parzialmente da trasferire in nuova sede, previsti dalla Legge 21.8.1940 n° 1393, dovrà essere unito alla domanda di autorizzazione per costruire il certificato del Genio Civile attestante l'idoneità del terreno prescelto agli effetti delle norme previste dalla predetta legge.
- b) E' vietato costruire edifici sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque a scoscendere.  
Tuttavia è consentito costruire edifici su appicchi di roccia compatta, sempre quando venga lasciata tra il ciglio e il piede degli edifici adeguata banchina di ritiro.
- c) Le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero su terreni di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.  
Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente e comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure, eventualmente, queste debbono essere costituite da una platea generale.

d) Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nelle fondazioni dovranno essere sempre impiegati calcestruzzi di cemento semplici o armati che dovranno analogamente essere sempre impiegati nelle murature di elevazione di sotterraneo.

Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati.

Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dovrà essere interrotta da filari di mattoni pieni a corsi orizzontali o da cordolature in conglomerato di cemento dell'altezza minima di cm 12 e posti ad una distanza non superiore a metri 1,50 da asse ad asse.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi non risulti superiore ad  $1/6$  del carico di rottura del materiale di cui sono costituiti.

e) Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali.

Anche i tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

f) In tutti i fabbricati deve eseguirsi ad ogni piano ed al piano di gronda un cordolo di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti i muri interni portanti avvertendo la larghezza del muro e l'altezza minima pari a quella del solaio portante incastrantesi nel cordolo.

g) Per l'armatura dei tetti dovranno usarsi preferibilmente dei materiali incombustibili; dovranno abolirsi tramezzi di legno e tutto ciò che possa dar esca ad incendi.

h) Sugli spiccati dei muri portanti, per tutta la larghezza della fondazione, dovrà essere posta in opera una impermeabilizzazione resistente ai carichi superiori ed efficace contro le infiltrazioni di umidità.

Tale impermeabilizzazione dovrà essere risvoltata contro la parete verticale di muri interrati posta a contatto

con la terra riportata o con il vespaio in pietrame riportato anch'esso.

Inoltre la stessa impermeabilizzazione, sempre a partire dal piano di fondazione, dovrà essere riportata in piano sopra il massetto sottopavimento e sopravvespaio nei locali posti a piano terreno.

- i) Nelle strutture in cemento armato debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio vigenti al momento dell'inizio dei lavori. Per gli altri materiali da costruzione dovranno osservarsi le norme fissate per la loro accettazione dal Ministro dei Lavori Pubblici.

#### Art. 52 - DIVIETO ESECUZIONE LAVORI DI GRANDE MANUTENZIONE SU EDIFICI NON CONFORMI ALLE NORME EDILIZIE VIGENTI.

E' vietato eseguire lavori di grande manutenzione su edifici non rispondenti al Regolamento Edilizio deliberato dal Comune, alle norme particolari in vigore ed alle norme edilizie generali o speciali vigenti.

Per lavori di grande manutenzione si intendono quelli che comportano l'alterazione delle caratteristiche originarie dell'edificio, lo spostamento e la trasformazione delle facciate esterne e del sistema statico-costruttivo del fabbricato globalmente inteso.

#### Art. 53 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE E LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di cui esso è composto in condizioni perfettamente rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, d'igiene e di decoro pubblico, avendo cura di mantenerlo in stato di perfetta conservazione e di assoluta pulizia.

Per lavori di manutenzione ordinaria si intendono quelli ne-

cessari a mantenere la costruzione nella condizione espressa al primo comma del presente articolo.

In particolare sono da considerare lavori di manutenzione ordinaria quelli necessari al rifacimento e alla ristrutturazione di elementi strutturali pericolanti o in stato di notevole faticenza e disagio statico, sempreché tali lavori pur adottando materiali e strutture nuovi e più idonei al corretto e moderno modo di costruire e quindi diversi da quelli originari, non alterino in senso formale, estetico e volumetrico la costruzione e sempreché non comportino lo abbattimento, lo spostamento e la modifica sostanziale della facciata esterna e dell'intero impianto statico strutturale.

Sono altresì da considerare opere di manutenzione ordinaria quelle necessarie alla realizzazione di apparecchiature igienico-sanitarie nelle costruzioni che ne sono sprovviste sia all'interno sia all'esterno di fabbricati di vecchia costruzione compresi entro la perimetrazione urbana. Quando non è possibile realizzare all'interno dei fabbricati tali apparecchiature le stesse possono essere costruite all'esterno sempreché l'aspetto del loro involucro edilizio armonizzi con il volume preesistente e non alteri le caratteristiche essenziali della costruzione.

Nei casi in cui le apparecchiature igienico sanitarie siano realizzate all'esterno per manifesta impossibilità di realizzarle all'interno delle costruzioni, limitatamente al vecchio nucleo urbano, cioè nelle zone circoscritte dal perimetro urbano, il volume edilizio strettamente necessario e la sua superficie coperta non sono computabili a nessun fine.

**Art. 54 - PROVVEDIMENTI CONTRO I PERICOLI DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.**

Quando al Comune pervenga denuncia che un edificio o qualche sua parte minacci rovina con pericolo per la pubblica incolumità o che vengano eseguiti lavori in modo da esser-

vi fondato timore per l'incolumità delle persone e delle cose, il Sindaco incaricherà apposito funzionario per le relative constatazioni e, se la denuncia risulti fondata, notificherà, a mezzo del messo comunale, al proprietario, regolare ingiunzione di adottare immediatamente i necessari provvedimenti, non escluso eventualmente lo sgombero dell'edificio, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori indispensabili per evitare lo stato di pericolo.

In caso di inadempienza il Sindaco ordinerà l'esecuzione di ufficio a spese dell'interessato con nota da rendersi esecutiva dal Prefetto, riscuotibile con i privilegi delle imposte, ai sensi dell'art. 158 T.U. 1915 modificato con R. D. 30.12.1923, art. 32 e confermato con l'art. 55 T.U. Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934 n° 383.

Le eventuali spese per i sopralluoghi sono a carico del proprietario dello stabile se la denuncia è fondata e, in caso contrario, del denunciante e saranno rimosse con le norme e i privilegi legali in caso di mancato pagamento.

#### Art. 55 - CANNE DA FUMO - FUMAIOLI - CAMINI INDUSTRIALI.

Ogni roccolare, camino, fornello, stufa o cucina, deve essere munito di proprio condotto per l'eliminazione del fumo e dei gas.

Salvo altezze prescritte da disposizioni speciali o dal Sindaco per speciali costruzioni, atte ad impedire che le esalazioni di fumo rechino danno e molestia agli edifici vicini, tali condotti dovranno avere le seguenti altezze:

- a) non meno di m. 0.50 oltre il coimo del tetto;
- b) non meno di m. 2.00 sulle terrazze non praticabili;
- c) non meno di m. 2.50 sulle terrazze praticabili.

I condotti da fumo non potranno essere mai addossati a travi, impalcature e pareti di legno, ma dovranno essere da queste separate da un muro di almeno venti centimetri di spessore e nell'attreversare solai, soffitti o tetti, dovranno essere circondati da una intercapedine di almeno 5 cm di spessore.

70 - 108

Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento, e di qualsiasi altro apparecchio che sviluppi una grande quantità di calore, saranno separate dalle abitazioni con una canna ventilata in modo da impedire qualsiasi irradiazione di calore.

Gli sbocchi di tali condotte dovranno trovarsi a non meno di 3 m di distanza da qualsiasi finestra, elevarsi di almeno 3 m sopra il tetto più alto che si trovi entro un raggio di 25 m.

Inoltre debbono essere protetti da apposita rete in modo da impedire lo sprigionarsi di scintille, fuligine e altro materiale che recni danno e molestia.

I fumaioli devono essere costruiti solidamente e messi in opera in modo da evitare pericoli di cadute.

I camini industriali, salvo speciali norme stabilite dalle leggi generali, oltre ai requisiti precedenti ed alle prescrizioni dei Regolamenti d'Igiene e di Polizia Urbana, dovranno avere dai confini delle proprietà su cui sorgono, verso le proprietà vicine e verso il suolo pubblico una distanza uguale alla loro altezza ed una altezza non inferiore a 10 m sopra il tetto più alto che si trovi entro un raggio di m 10 e dovranno essere muniti di parafulmine.

#### Art. 56 - SCARICO DEI GAS DI MOTORI.

I gas di motori a scoppio o di altri analoghi apparecchi, devono essere immessi nell'atmosfera a mezzo di tubi verticali alti almeno due metri oltre il culmine dei tetti dei fabbricati contigui.

#### Art. 57 - MURI TAGLIAFUOCO - ABBAINI.

I fabbricati contigui di nuova costruzione e quelli già esistenti per i quali si provveda a sopraelevarli od a ricostruire i tetti devono essere separati tra loro da muri tagliafuoco di almeno m 0.25 di larghezza e m 0.60 oltre il tetto.

Se i fabbricati sono di diversa altezza il muro tagliafuoco deve superare di almeno m 0.60 il fabbricato più basso quando la differenza di altezza è inferiore a tale limite; se la differenza è superiore il muro di divisione deve essere costruito in modo da proteggere, con uno spessore di almeno 15 cm di materiale refrattario, tutte le parti (eventuali) in legname del fabbricato più alto.

Art. 58 - IMPIANTI PER CONDUTTURE ELETTRICHE - GAS - ACQUA.

Per gli impianti di condutture elettriche dovranno osservarsi le norme speciali di elettrotecnica dettate dall'organo competente. Per le linee ad alta tensione, oltre alle dette norme, si osserveranno quelle stabilite di volta in volta. Per le linee di distribuzione di acqua e di gas si osserverà la normativa di legge o regolamento vigente in materia.

Art. 59 - CALDAIE A VAPORE AD ALTA PRESSIONE

Per l'impianto delle caldaie a vapore ad alta pressione si osserveranno le prescrizioni speciali a seconda dei servizi cui sono destinate.

E' vietato installare dette caldaie, aventi una pressione superiore a Kg. 2,00 per cm<sup>2</sup>, nelle comuni abitazioni.

Art. 60 - COSTRUZIONI IN LEGNO.

Per le costruzioni che si eseguono interamente o prevalentemente in legno o altro materiale di facile combustione, si osserveranno le prescrizioni che verranno impartite caso per caso a seconda degli usi cui sono destinate.

In generale si prescrive che siano munite di uno zoccolo in muratura di altezza non inferiore a cm 75 e che vengano rispettate tutte le disposizioni di leggi e di regolamenti vigenti in materia.

**Art. 61 - LOCALI PER USO INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ECC.**

Se una parte del fabbricato è adibita ad uso abitazione e l'altra parte ad uso artigianale, industriale, commerciale ecc., le due parti dovranno essere divise da una struttura tagliafuoco e le aperture di comunicazione avranno l'intelaiatura e i serramenti in materiale resistente al fuoco. Salvo le disposizioni e norme speciali che regolano gli edifici industriali, i locali adibiti ad uso di forni per panificazione, pastifici, forni artigianali, ecc., devono essere costruiti con materiale resistente agli incendi.

**Art. 62 - LABORATORI - LOCALI DI RIUNIONE.**

Salvo le prescrizioni speciali vigenti in materia, i locali destinati a contenere quaranta e più persone come locali di riunione in genere, sale da ballo, cinematografi, ecc., laboratori, locali per artigianato leggero ecc., dovranno avere almeno due uscite collocate convenientemente distanziate l'una dall'altra, con porte aprentesi verso l'esterno, possibilmente entro il filo del fabbricato in modo che non arrechino pericolo per la viabilità.

**Art. 63 - BOCHE DA INCENDIO - IMPIANTI INTERNI DI SPEGNIMENTO.**

Salvo le prescrizioni speciali emanate dalla Commissione Provinciale di vigilanza per i pubblici spettacoli, le sale di pubblico spettacolo, teatri, cinematografi, sale da ballo, grandi sale di riunione, collegi ecc. ecc., laboratori artigianali, depositi di combustibili in genere ecc., devono essere muniti di bocche antincendio o impianti con apposite prese d'acqua sotto pressione, con raccordi stabiliti dal Comune, provvisti di tubo flessibile e lancia spruzza acqua.

In mancanza di condutture d'acqua e in caso di insufficiente pressione verrà prescritta la fornitura di appositi e -

servizi del tipo bagno ed altro in numero adeguato al locale che devono servire.

**Art. 64 - SALUBRITA' DEGLI EDIFICI - ABITABILITA' DI ESSI.**  
Nella esecuzione delle opere previste dal presente Regolamento gli interessati dovranno attenersi alle norme prescritte nei Regolamenti di Polizia Urbana e d' Igiene del Comune ed a quelle espressamente impartite dall'Autorità Comunale.

A tal fine il Sindaco provvede a far vigilare da personale dell'Ufficio di Igiene, dell'Ufficio Tecnico e dagli agenti municipali, i lavori di costruzione o riattamento o riparazione per assicurare l'osservanza delle norme predette.

E' vietato gettare le fondazioni di un nuovo edificio su terreno già adibito a deposito per immondizie, letame, residui putrescibili o di altre materie insalubri che abbiano potute inquinare il suolo, se non dopo che tali materie nocive siano state rimosse e risulti dagli accertamenti eseguiti dall'Autorità Sanitaria del Comune che il corrispondente sottosuolo è stato ridotto in condizioni salubri.

Nelle opere di nuova costruzione, come in quelle di riattamento, non si può adoperare materiale vecchio, salnittrato o inquinato, nonché terra proveniente da luoghi malsani.

I locali di abitazione devono avere i muri esterni e i serramenti di spessore, qualità e costruzione idonei a proteggere gli abitanti dalle vicissitudini atmosferiche; soffitti e pareti intonacati a calce quando non si provveda ad una migliore loro sistemazione.

Le eventuali tappezzerie non debbono avere tinte preparate con composti d'arsenico ed altri elementi e colori nocivi di cui all'articolo 250 del T.U. Leggi Sanitarie 27.7.934 n° 1265.

Le terrazze devono avere pendenza e sufficienti bocchette per l'immediato scarico delle acque piovane.

I pavimenti delle terrazze non possono avere un livello superiore a quello delle stanze che immettono nella terrazza

stesse, salvo soglia posta a quota superiore.

Qualunque locale di abitazione dovrà essere illuminato con una o più finestre all'esterno e cioè da vie, da cortili, loggiati ecc.

Gli ambienti di qualsiasi edificio devono essere pavim<sup>en</sup>ta<sup>ti</sup> e il pavimento dei locali di abitazione sarà costituito da materiale impermeabile, non polveroso, privo di scabre<sup>z</sup>e e discontinuità.

I locali posti a piano terreno, destinati ad abitazione, devono essere centinati o muniti di un vespaio di spessore non inferiore a cm 25 ed i pavimenti avranno sul piano stradale un'altezza non inferiore a cm 20.

Si ammette che i locali terrestri di fabbricati fronteggianti strade a forte poggio siano destinati ad abitazione anche se sotto il piano stradale, purché si provveda a separare le pareti interne dal terreno circostante mediante intercapedine sufficientemente larga e profonda sino a 10 cm sotto il livello del pavimento debitamente impermeabilizzato su tutta la superficie. Tali intercapedini devono essere areate mediante apposite bocchette protette da raschietti metallici.

#### Art. 65 - POZZI NERI.

I pozzi neri non potranno mai essere stabiliti in un sotto suolo coperto da fabbricati; essi dovranno tenerci staccati dai muri dell'edificio di almeno m 0.50 od essere costruiti interamente indipendenti da essi.

Fra il muro delle case e la parete del pozzo nero deve essere interposto uno strato di terreno argilloso o di calce stuzzo.

I pozzi neri delle case di nuova costruzione devono stare ad almeno 10 metri dai pozzi chiari, acquedotti, cisterne o serbatoi d'acqua.

Inoltre essi devono essere muniti di idoneo tubo di efflu<sup>en</sup>to.

**Art. 66 - STALLE - SCUDERIE.**

Le scuderie e le stalle di mucca costruzione non devono avere comunicazione diretta con le camere di abitazione nei fabbricati rurali.

I pavimenti, le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere fatti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le finestre devono essere munite di retina metallica contro le mosche.

Non potranno istituirsi nuove stalle senza l'autorizzazione del Sindaco e previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e del veterinario tenendo presente l'ubicazione di esse, la distanza delle abitazioni circostanti, ecc. Le stalle esistenti dovranno, caso per caso, nei limiti del possibile, adattarsi alle esigenze igienico-edilizie richieste e potranno, eventualmente, essere chiuse dal Sindaco ove la necessità lo imponga.

**Art. 67 - EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E AGRICOLE.**

Per la costruzione di edifici destinati ad aziende agricole, industriali, commerciali, artigianali ecc., oltre alle disposizioni del presente Regolamento e di quello di Igiene e Polizia Urbana e Rurale, si applicano le norme speciali del Regolamento Generale per l'Igiene del Lavoro approvato con R.D. 14.4.1927 n° 530 e successive modificazioni, quelle del T.U. della Legge Sanitaria 27.7.1934 n° 1265, nonché le prescrizioni speciali emanate in materia dalle Autorità competenti.

In particolare per gli abitati rurali è prescritto:

ogni edificio rurale adibito ad abitazione deve essere costruito su terreno asciutto, con falda acqua profonda e provvedere con l'uso di tutti i mezzi atti ad eliminare l'in-

prescrizioni speciali del Sindaco, sentita la Commissione Municipale, per le località soggette ad i-

Il pavimento dei locali di abitazione dovrà avere un'altezza di almeno cm 20 sul piano di campagna e di 1 metro sul livello massimo delle acque sotterranee.

Placinti, le aie, i giardini, gli orti ecc., annessi alle abitazioni, dovranno avere adeguate pendenze o sistemi di canalizzazione atti ad evitare impaludamenti.

Non potranno essere destinati ad uso di abitazione permanente gli ambienti anche parzialmente interrati, degli edifici costruiti contro rilievi montuosi o terrapieni.

Tali ambienti potranno adibirsi ad abitazione diurna soltanto quando siano fuori terra per un terzo della loro altezza libera.

E' consentito, eccezionalmente, che tali edifici siano adibiti ad abitazione permanente, purché i muri perimetrali di essi distino almeno tre metri dalla scarpata o dal muro di sostegno, il pavimento dell'edificio abbia un'altezza di almeno 20 cm sul piano esterno e siano fatti i necessari canali di drenaggio e gli opportuni pozzetti di scolo per lo smaltimento delle acque meteoriche e d'infiltrazione.

E' prescritta l'intonacatura esterna ed interna di tutti i fabbricati salvo che questi siano costruiti con mattoni o pietra a faccia a vista o altri materiali idonei ad essere lasciati senza intonaco.

Le acque domestiche di rifiuto devono essere condotte con mezzi idonei in appositi serbatoi atti ad evitare qualsiasi infiltrazione nociva o convogliate in impianti depurativi speciali con smaltimento mediante irrigazione superficiale o subirrigazione o con qualunque altro sistema secondo le disposizioni del Sindaco.

E' prescritto l'approvvigionamento dell'acqua potabile possibilmente di sorgente o con pozzi, o cisterne rispondenti alle migliori condizioni igieniche a giudizio dell'Ufficio Sanitario.

I solaio delle stalle formanti un solo corpo con la casa di abitazione non devono avere strutture in legname ma devono essere costruiti in cemento o in altro materiale impermeabile atto ad impedire il passaggio dei gas.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di m 3,00 dal pavimento al soffitto, devono essere ben arieggiate e illuminate con una cubatura minima di mc 22 per ogni capo di bestiame grosso e mc 11 per ogni capo di bestiame minuto.

I pavimenti devono avere gli scoli necessari per le urine che verranno raccolte in depositi costruiti secondo le prescrizioni vigenti e convenientemente avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltate in superficie a distanza non inferiore a m 10 dall'edificio.

E' vietato assolutamente l'impiego di pagliericci domestici usati per fare lettiera.

Gli abbeveratoi dovranno essere costruiti con materiale di facile lavatura, con angoli lisci ed arrotondati, alimentati con acqua potabile e possibilmente corrente e non potranno essere adibiti ad usi estranei né alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce acqua alle persone.

Le vasche per il bucato devono essere isolate e non dovranno raccogliere le acque che sopravanzano dagli abbeveratoi né quelle risultanti dalla vuotatura dei medesimi.

Ogni edificio deve avere una o più concimaie a secondo dei bisogni dell'azienda.

Queste devono essere ubicate a distanza non minore di m 25 dalle case di abitazione, salvo speciale autorizzazione dell'autorità sanitaria, e corrispondere a tutte le prescrizioni vigenti ed in particolare a quelle del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265, a quelle del Prefetto ed a quelle dell'Autorità Comunale che le stabilisce specie per quanto riguarda la distanza dalle abitazioni, strade, pozzi e serbatoi d'acqua potabile, all'atto del rilascio della concessione edilizia, sentito l'Ufficiale Sanitario, il Veterinario, se del caso, e la Commissione Igienico-Edilizia, secondo le norme del presente Regolamento.

I depositi dei pozzi neri per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori dalla concimaia saranno permessi soltanto in aperta campagna, limitati ai soli bisogni del podere e collocati ad una distanza non minore di 50 m dai pozzi e cisterne d'acqua potabile, serbatoi, acquedotti e strade pub

Si applicano anche alle abitazioni rurali le disposizioni relative al rilascio della licenza di abitabilità.

CAPO 6° - OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI

Art. 68 - RISPETTO DEL DECORO EDILE CITTADINO.

Tutte le parti degli edifici, sia di nuova costruzione come di quelli esistenti, destinate a rimanere visibili permanentemente da vie e spazi pubblici, le vetrine, le bacheche e simili, le insegne ecc., visibili in tutto o in parte da spazi pubblici devono, con speciali riguardi ai luoghi dove sorgono detti edifici, corrispondere alle esigenze di decoro edile per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni ecc. che, oltre ad essere per se stesse decorose e rispondenti alle esigenze estetiche, dovranno armonizzare con i materiali, tinte e decorazioni degli edifici della stessa zona, con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica di questi.

Il Comune si riserva di assegnare congruo termine, a mezzo di ordinanza, per le sistemazioni di fronti di edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente articolo, all'atto dell'esecutività del presente Regolamento.

Art. 69 - DECORAZIONI - INFISSI - VETRINE - LIMITI DI SPORGENZA.

Le decorazioni degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica se non superiormente all'altezza di m 4,50 dal suolo in assenza di marciapiede dal piano stradale alla faccia inferiore della sporgenza ivi compreso anche lo sporto del piovente destinato a proteggere le sottostanti modanature, e la sporgenza stessa non può oltrepassare 35 cm dalla linea di profondità.

Le decorazioni e gli infissi di maggiore sporgenza sono consentiti ad un'altezza di m 7,00 ma non potranno eccedere la

misura di m 1,20 dalla linea di proprietà.

Lo zoccolo eventuale, gli avancorpi o altra parte sporgente non potranno occupare nessuna parte del suolo pubblico.

E' consentito che le vetrine, le bacheche e simili, che comportino occupazione di suolo pubblico, sporgono dal vivo del muro fino ad uno sporto non superiore a cm 20.

L'autorizzazione è data dal Sindaco su domanda dell'interessato ed è soggetta al pagamento della tassa di suolo pubblico.

Il Sindaco può concedere deroghe alle presenti norme sentita la Commissione Edilizia.

Art. 70 - VETRINE - BACHECHE - INSEGNE - EMBLEMI -  
ISCRIZIONI.

Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche e simili, insegne ed iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali, deve ottenersi il permesso del Sindaco.

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, le insegne in carta od in tela e quelle sporgenti oltre 10 cm dai parapetti dei balconi ove venissero applicate.

Le facciate degli edifici destinati a negozio dovranno essere predisposte in modo che le relative scritte od insegne abbiano un posto prestabilito.

Per insegne, emblemi, corpi illuminanti e simili l'altezza dal suolo minima prescritta è la seguente:

- a) su strade, piazze ed altri luoghi pubblici aperti al traffico veicolare senza marciapiedi, metri 4,50;
- b) su strade, piazze ed altri luoghi pubblici aperti al traffico veicolare con marciapiedi, l'altezza minima è pari all'intradosso del primo solaio praticabile della costruzione ove l'insegna è collocata oltre il piano terreno o il piano rialzato sempreché la sporgenza dell'insegna non superi il filo del marciapiede e comunque non sia superiore a m 1,20;
- c) per spazi pubblici e privati non aperti al traffico veicolare, idem come alla precedente lettera b).

Art. 71 - BALCONI E BOVINDI.

I balconi o terrazzini pensili, sia aperti che chiusi (bovindi), prospicienti spazi pubblici, non possono avere sporgenza maggiore di m 1,20 sullo spazio pubblico, a partire dalla linea di proprietà, né essere situati ad una altezza inferiore a m 4,50 misurata dal piano stradale all'intradosso dello sbalzo, o delle mensole se essi ne sono provvisti, in spazi pubblici privi di marciapiede e aperti al traffico veicolare.

Nel caso di spazi pubblici preclusi al traffico veicolare anche se sprovvisti di marciapiede e nel caso di spazi pubblici aperti al traffico ma provvisti di marciapiede, l'altezza minima è pari all'altezza, dal piano stradale o dal marciapiede, dell'intradosso del primo solaio praticabile, oltre al piano terreno o al piano rialzato, del fabbricato al quale appartiene.

L'altezza dal suolo è invece libera nel caso in cui gli sbalzi aggettino su luoghi privati sicuramente preclusi al traffico veicolare.

Art. 72 - CANALI DI GRONDA E TUBI PLUVIALI.

Nel vecchio centro urbano, zona B, e nella espansione urbana zona C, è sempre obbligatoria la realizzazione dei canali di gronda al termine delle falde di copertura inclinate o/e piane anche se non prospicienti vie, strade e piazze pubbliche. I canali di gronda dovranno convogliare le acque al suolo mediante tubi pluviali collegati con il sistema di smaltimento delle acque meteoriche che dovranno, inoltre, impedire lo spandimento dell'acqua al suolo.

Tali tubi, nella parte inferiore, fino all'altezza di m 2 dal suolo, non debbono sporgere dal muro.

I giardini, gli orti, i prati annessi agli edifici ed alle aree fabbricabili debbono essere provveduti di canali per lo smaltimento delle acque, disposti in modo che queste non vadano contro i muri.

**Art. 73 - LATRINE, CONDUTTURE VISIBILI DA SPAZI PUBBLICI:**

Non sono ammesse latrine o bagni al di fuori del corpo dei nuovi fabbricati, mentre sono ammesse nel vecchio nucleo urbano secondo quanto disposto dall'art. 53.

In entrambi i casi è vietato costruire o conservare condutture di latrine, di camini, di stufe e simili, sporgenti dai muri, quando siano visibili da spazi pubblici.

**Art. 74 - INTONACO E COLORITURA DEI MURI.**

Fermo restando in ogni caso l'obbligo dell'intonacatura completa delle costruzioni con murature in mattoni crudi e la osservanza delle norme speciali che regolano tali costruzioni, tutti i muri di fabbricati visibili da spazi pubblici, quando non siano costruiti in mattoni o pietra a faccia vista o altro materiale idoneo, debbono essere intonacati e colorati e le pareti e i soffitti degli anditi mantenuti in tutta la loro superficie costantemente puliti.

Nelle colorazioni delle pareti dei fabbricati e dei muri visibili da spazi pubblici, nonché negli anditi, sono vietate le tinte che possano offendere la vista od ingenerare o scurità o deturpare comunque l'aspetto dell'abitato.

I restauri e le colorazioni parziali in fronti di edifici o muri formanti una stessa unità architettonica e che interessano proprietari diversi, dovranno eseguirsi in accordo ed in modo da non interrompere l'armonia e l'uniformità di tali unità.

In caso di disaccordo deciderà il Sindaco sulla tinta da adottare.

Prima di addivenire alla tinteggiatura delle fronti di fabbrica visibili da spazi pubblici dovrà essere chiesto il nulla-osta al Sindaco presentando regolare domanda e un campione delle tinte da impiegare.

Qualora le tinte usate non corrispondessero a quelle per le quali è stato concesso il permesso, il Sindaco ordinerà una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'ese

cuzione, salvo le applicazioni delle sanzioni contravvenzionali.

#### Art. 75 - DECORAZIONI PITTORICHE ED ALTRI ORNAMENTI.

Sulle facciate degli edifici e sugli altri muri esposti alla vista pubblica non possono eseguirsi decorazioni pittoriche od altri ornamenti in genere, né restaurare quelli esistenti senza aver prima presentato al Sindaco i relativi disegni ed ottenuto il nulla-osta.

#### Art. 76 - MANUTENZIONE DELLE FACCIATE.

Le pareti delle case ed i muri esposti al pubblico dovranno essere costantemente mantenuti in buon ordine e dovrà provvedersi al restauro ed alla coloritura di quelle che siano state danneggiate in qualsiasi modo, entro un congruo termine da fissarsi dal Sindaco con apposita ordinanza.

#### Art. 77 - INFISSI.

L'applicazione degli infissi sulle pareti degli edifici o sui muri comunque visibili dal pubblico, deve egualmente essere autorizzata dal Sindaco con un nulla-osta da ottenersi nei modi prescritti.

#### Art. 78 - SERRAMENTI.

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso o di bottega verso strade e spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo il caso in cui le aperture verso l'esterno siano richieste da ragioni di sicurezza (teatri, cinematografi ecc.).

In tal caso i serramenti devono essere costruiti con tutti gli accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito cittadino.

Le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti a prentesi verso strada se non si trovano ad una altezza di almeno m 4,50 dal marciapiede o piano stradale, nel caso in cui i luoghi pubblici o/e privati siano aperti al traffico veicolare in assenza di marciapiede; ad un'altezza minima pari a quella dell'estradosso del primo solaio praticabile nel caso di spazi pubblici o/e privati anche a parti al traffico veicolare ma provvisti di marciapiede. In ogni caso la sporgenza dei serramenti aperti e ripiegati contro le pareti non potrà superare la misura di cm 15. Sono vietati i sistemi di chiusura delle botteghe, porte e finestre di cui sopra con ante trasportabili.

Le finestre, i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar luce, non possono essere munite di carta, di tela, di altre simili materie, ma di serramenti con vetri e cristalli.

Le porte di ingresso degli appartamenti di abitazione posti a piano terreno non potranno aprirsi mai direttamente sulla strada per dare aria e luce alle abitazioni medesime.

È vietato usare per abitazione i locali costruiti ad uso di negozi, magazzino od altro per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

Sono vietate le imposte scure esterne a chiudimento delle finestre.

I serramenti di qualsiasi apertura dovranno essere colorati con tinte uniformi e adatte per ciascun caseggiato e mantenuti costantemente decenti e in buono stato.

#### Art. 79 - PENSILINE.

Il collocamento di pensiline sulla fronte dei fabbricati è concesso con speciale permesso del Sindaco, con l'osservanza delle seguenti norme, salvo deroghe in casi speciali sentita la Commissione Edilizia:

- a) non possono essere collocate a meno di m 4.50 dal piano stradale in caso di spazi pubblici e/o privati aperti al traffico veicolare ma sprovvisti di marciapiede;

- b) non potranno essere collocate a meno dell'altezza corrispondente al primo solaio praticabile, oltre il piano terreno o piano rialzato nel caso di spazi pubblici o/e privati aperti al traffico veicolare ma provvisto di marciapiede;
- c) la sporgenza massima è di m 2,50. In presenza di marciapiede tale sporgenza massima è consentita soltanto in luoghi pubblici o/e privati preclusi al traffico veicolare, diversamente la sporgenza massima è pari a quella del marciapiede;
- d) dovranno essere munite di condotti speciali laterali per lo scarico delle acque fluviali in tubi di discesa incassati nel muro della parete;
- e) la copertura deve essere di materiale resistente e, se a vetri, protetta da apposita rete metallica;
- f) dovranno essere collocate in modo da non nascondere ornati di pubblica illuminazione, cartelli indicatori, insegne, ecc.

La concessione, che si intende fatta sempre in via precaria e revocabile per ragioni di pubblico interesse o altro, a giudizio dell'Amministrazione, è subordinata al pagamento di un canone da fissarsi caso per caso.

## CAPO 7° - DISPOSIZIONI VARIE

### Art. 80 - APERTURA NUOVE STRADE.

Quando uno o più proprietari intendono trasformare un loro fondo in un'area fabbricabile per cui necessita l'apertura di nuove strade, devono presentare al Sindaco il relativo progetto stradale con le modalità previste dalla Legge Urbanistica 17.8.1942 n° 1150 modificata ed integrata dalla Legge 6.8.1967 n° 765 e dalle leggi regionali emanate in materia.

**Art. 81 - CHIUSURE DI RELIQUATI E DI STRADE PRIVATE.**

È fatto obbligo ai proprietari di chiudere con muro o cancello quelle aree che eventualmente rimanesse senza costruzioni, quelle risultanti da demolizioni ecc., per evitare che tali spazi liberi diventino pubblici letamai.

Inoltre devono essere chiuse le vie private a fondo cieco confinanti con spazi pubblici.

Le chiusure dovranno eseguirsi in base ad un progetto approvato secondo le norme vigenti.

**Art. 82 - TARGHE PER DENOMINAZIONE DI STRADE E NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI.**

Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione e ad ogni fabbricato uno o più numeri civici ed appone sulle fronti dei fabbricati e costruzioni di qualsiasi natura prospicienti gli spazi pubblici, l'indicatore della denominazione e del numero assegnato a proprie spese.

Il proprietario dell'edificio riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo sul posto ove fu collocato.

In caso di demolizione di edifici o di soppressione di aperture esterne di accesso, il proprietario ha l'obbligo di notificare al Comune i numeri civici aboliti e di restituire i relativi indicatori.

Egli ha pure l'obbligo di rimettere in pristino gli indicatori delle strade o piazze che eventualmente fossero stati tolti o deteriorati, per effetto dell'esecuzione di qualsiasi lavoro, a proprie spese.

I proprietari hanno pure l'obbligo di chiedere al Comune i numeri civici da applicarsi alle porte di accesso dei fabbricati di nuova costruzione sopra aree fronteggianti spazi pubblici od a quelle che venissero aperte dopo la numerazione generale degli edifici.

Art. 83 - APPOSIZIONI DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.

Il Comune si riserva inoltre il diritto di far applicare, per ragioni di pubblico servizio, sentita la Commissione Edilizia e previo avviso ai proprietari interessati, seguendo le norme che regolano ciascun pubblico esercizio o servizio, sulle fronti delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali e di traffico, le mensole, i ganci, paline, tubi ecc., per la pubblica illuminazione quando non sia possibile provvedere altrimenti, a spese del Comune e nei luoghi prestabiliti.

I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno o più degli apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Comune che, nel più breve tempo possibile, prescriverà i provvedimenti del caso.

Art. 84 - QUADRI PER LE PUBBLICHE AFFISSIONI.

Al Comune è pure data facoltà di applicare per le pubbliche affissioni, sulle fronti degli edifici prospicienti strade, piazze ed altri luoghi pubblici, i quadri per le pubbliche affissioni; con provvedimento del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, con il quale vengono stabiliti i luoghi per l'applicazione dei quadri, tenendo conto dei divieti speciali per speciali edifici e conciliando le esigenze di tale servizio pubblico con il decoro e il complesso armonico dei fabbricati.

Tale apposizione è fatta a spese del Comune e per essa valgono le stesse disposizioni prescritte ai precedenti articoli.