

Art.102 - SALUBRITA' DEL TERRENO - TERRENI UMIDI.

Se il suolo, sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un'edificio, è abitualmente umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi e si proteggeranno i muri dei sotterranei dal terreno circostante per mezzo di idonei materiali impermeabili e di opportune intercapedini. Queste ultime non potranno interessare in alcun modo il suolo pubblico.

In ogni fabbricato, ma specialmente in quelli costruiti in luoghi umidi o privi di sottostanti cantine, le fondazioni saranno separate dai muri in elevazione per mezzo di strati impermeabili frapposti.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sollevato da terra per mezzo di un solaio e protetto con materiali idrofughi dal passaggio dell'umidità del sottosuolo e munito di convenienti vespai. L'elevazione del pavimento dovrà comunque essere di almeno 30 cm. dal piano stradale e di sistemazione del cortile, quando non esistano cantine sottostanti.

ART.103 - CAMERE D'ARIA - INTERCAPEDINI - VESPAI.

Se l'edificio è costruito adossato al rilevato e in terreno umido, come nei casi di cui agli artt. precedenti, o abbia parti al di sotto del piano di campagna è obbligatorio eseguire con cura tutte quelle opere atte a preservarle dalla umidità e a renderle più salubre e accogliente.

Dette opere possono essere le camere d'aria, le intercapedini e i vespai.

Le camere d'aria possono essere ottenute sistemando il pavimento del piano terra su un solaio sollevato rispetto al suolo; in questo caso è bene, per una migliore areazione, collegarle con l'ambiente esterno mediante idonei condotti e semplici prese d'aria.

Le intercapedini si rendono necessarie quando l'edificio abbia uno o più piani interamente interrati in modo da permettere l'aerazione e eventualmente l'illuminazione dei relativi ambienti; esse devono avere una larghezza di almeno 60 cm. ed essere facilmente accessibili e praticabili.

Il vespaio è invece l'opera più semplice ed economica per isolare dall'umidità il piano terra degli edifici; esse è costituita da uno strato di almeno 25 cm. di pietrame ben assestato sul terreno con scapoli e ciottoli posti preferibilmente di punta e intasati superiormente di ghiaia. Anche nel vespaio, per una migliore areazione, saranno formati cunicoli che verranno fatti comunicare direttamente con l'esterno. Sopra il vespaio si dovrà eseguire uno strato di calcestruzzo di cemento, dosato a ql.2,50, di spessore di almeno 8 cm. ben costipate e lisciate (massetto).

Art.104 - MURATURE.

I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate

dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da garantire sufficiente protezione per le persone dalle variazioni atmosferiche esterne, dalla umidità, dalle variazioni di temperatura e dai rumori.

Tale spessore varierà a seconda dei materiali e dei carichi; non dovrà comunque essere inferiore a cm.45 per murature di pietra e di calcestruzzo ciclopico, a cm.30 per murature in blocchi di cemento con intercapedine e a cm.25 per murature in mattoni laterizi.

Nel caso di costruzioni con strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato o in acciaio, i muri esterni di tamponamento potranno essere eseguiti in laterizi con intercapedine di spessore complessivo di almeno cm.30 e con pannelli prefabbricati di spessore anche minore, purchè siano sempre rispettate le norme sull'isolamento termico e acustico degli edifici. A questo proposito non saranno consentiti muri esterni e di separazione tra due appartamenti che abbiano un assorbimento sonoro minore a 45 dB.

#### Art.105 - SOLAI, COPERTURE E BALCONI

I solai sia di calpestio che di copertura, sia orizzontali che inclinati, con qualunque materiali siano eseguiti devono rispettare tutte le norme tecniche in vigore. In particolare quelli in calcestruzzo cementizio armato, omogenei e misti con laterizi, devono essere costruiti rispettando le norme di cui alla legge 5.11.1971, n. 1086 e del regolamento di cui al D.M. 01.04.1983 (G.U.17.8.83, n.224 )

Le coperture piane e inclinate dovranno garantire oltre che un perfetto smaltimento delle acque meteoriche anche un'adeguata isolamento termico-acustico dell'edificio secondo quanto prescritto dal presente regolamento.

Le terrazze e i balconi dovranno avere sufficiente pendenza e il loro pavimento non dovrà avere mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili che abbiano accesso sulle terrazze o sui balconi.

L'acqua piovana dei tetti, delle terrazze e dei balconi non potrà essere scaricata su vie o piazze pubbliche e aperte al pubblico direttamente ma tramite canali di gronda e discendenti atti per un pronto scarico della stessa.

#### Art.106 - SCALE.

Le scale interne e esterne, ad una e più rampe, in qualunque materiale siano costruite, dovranno avere una larghezza minima non inferiore a cm.100 salvo che norme specifiche non richiedano dimensioni maggiori.

La pedata di ogni singolo gradino non può essere inferiore a cm.28 e l'alzata non può essere superiore a 20 cm.

#### Art.107 - IMPIANTO DI ASCENSORI, MONTACARICHI E SIMILI.

Quando il numero dei piani fuori terra dei nuovi edifici è superiore a tre, dovrà essere previsto l'installazione di almeno un

ascensore.

Qualunque impianto ed esercizio di ascensori e di montacarichi è regolato dalle norme della legge 24.10.1942, n. 1415 e del Regolamento di cui al D.P.R. 29.5.1963, n.1497.

#### Art. 108 - ZOCCOLATURE E GRONDE.

La zoccolatura sia delle case che dei muri di cinta deve essere costituita da materiali resistenti e duri e avere un'altezza di almeno 60 centimetri.

Le zoccole non potrà mai sporgere sul suolo pubblico ma essere contenute entro i confini della proprietà.

Le gronde e i pluviali potranno essere sottotraccia o a vista e dovranno essere dimensionati in modo tale da garantire un rapido e sicuro deflusso delle acque.

Nel caso un canale di gronda o un discendente, a causa del deterioramento, non smaltissero convenientemente l'acqua piovana ed una parte di essa cadesse su spazi pubblici e aperti al pubblico e anche su cortili privati, il Sindaco potrà intervenire ordinando al proprietario dell'immobile l'immediata sostituzione e riparazione della gronda e del discendente deteriorato.

#### Art.109 - RIFINITURE INTERNE E PAVIMENTI.

Tutte le costruzioni e in particolare quelle adibite ad abitazione, a negozi, a locali pubblici e di uso pubblico devono essere internamente convenientemente rifinite in modo da essere salubri e decorose.

In particolare tutti gli ambienti devono essere intonacati e tinteggiati, le cucine e i servizi devono avere le pareti ricoperte di mattonelle in maiolica fino all'altezza di almeno mt.1,50 dal pavimento, le porte e le finestre munite di soglie e di davanzali.

I pavimenti dei locali di abitazione devono essere eseguiti con mattonelle di qualsiasi tipo e con materiali più pregiati; in tali locali non sono ammessi pavimenti in battuto di cemento.

#### Art.110 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI.

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso cortili privati e altri spazi coperti, di canali di gronda sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico.

In detti canali di gronda, come nei tubi di scarico, è assolutamente vietato immettere le acque luride.

I condotti di scarico delle acque dei tetti e delle terrazze devono essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia e mai inferiore ai cm.8. Essi dovranno essere di preferenza internati nei muri, ma potranno essere anche esterni se studiati in modo tale da non guastare la estetica della costruzione. In caso di discendenti esterni la parte terminale di essi, per un'altezza di mt.2,0 da terra, dovrà essere in ghisa e in lamiera e di altro

materiale resistente agli urti.

In questi condotti di scarico non dovranno esserci ne aperture ne interruzioni di sorta; essi dovranno inoltre risultare perfettamente impermeabili.

Le acque piovane dei tetti e dei terrazzi e quelle provenienti dai cortili e dai giardini dovranno essere incanalate unitariamente e separatamente alle acque reflue e convogliate nella fogna pubblica.

La conduttura sotterranea dovrà essere fatta con tubi di materiale impermeabile e con congiunture ermetiche.

Nelle vie ove manchi la fognatura stradale o vi sia quella per sole acque luride, e vi siano solo cunette laterali, potranno essere immesse in queste le sole acque piovane dei tetti e dei cortili.

#### Art.111 - ACQUA POTABILE.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acqua potabile, erogata dalla rete di distribuzione pubblica. L'acqua potabile dovrà arrivare, oltre che nella cucina di ogni appartamento, anche in tutti i servizi igienici e nei lavatoi.

#### Art.112 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI-CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE.

Ogni fabbricato destinato ad abitazione e a locale pubblica e di uso pubblico deve avere un numero sufficiente di servizi igienici, collocati opportunamente.

Nel caso che nel fabbricato esistano ambienti destinati a botteghe e a laboratori di qualunque genere, questi devono essere forniti di almeno un servizio igienico con water e lavabo a loro servizio esclusivo, nel caso nella bottega o nei laboratori lavorino più di 5 addetti, vi dovrà essere un servizio per ogni cinque addetti.

I servizi igienici dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio di aria per mezzo di finestre, la cui luce libera non dovrà essere inferiore a mq. 0,40. Sono ammessi servizi anche privi di luce e aria naturale quando l'aerazione sia comunque garantita artificialmente con idoneo impianto di ventilazione e condizionamento.

Nelle case d'abitazione almeno un servizio dovrà essere dotato oltre che da water e lavabo anche da un bidet e da una vasca da bagno e eccezionalmente da una doccia; in essi dovrà essere prevista anche l'impianto per l'acqua calda.

Ai servizi e ai bagni non si potrà accedere direttamente ma tramite un antibagno e un disimpegno e un andito.

Gli ambienti destinati a servizi non potranno avere superficie inferiore a mt.2,00 con lato minore di almeno 1,0 mt.; i bagni dovranno avere una superficie di almeno mq.3,50 con lato minore di almeno 1,20 mt.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di almeno 1,50 da terra, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabile. Le pareti che dividono i servizi e i bagni da

gli altri locali non dovranno avere spessore minore di cm.10.

Non sono permessi i servizi in bussola isolate, nei ballatoi ecc. e comunque al di fuori del corpo del fabbricato.

Gli scarichi dei servizi saranno eseguiti in canalizzazioni a perfetta tenuta capaci di convogliare le acque luride in appositi pozzetti sifonati da dove le stesse acque saranno immesse nelle fognature private e, da qui, in quelle pubbliche e negli appositi impianti di depurazione.

Ogni bocchetta di scarico di acquaio, lavabo, bagno ecc. dovrà essere fornita di sifone in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

Tutte le canalizzazioni, i tubi di scarico, le canne fumarie ecc. saranno incassate nei muri e non saranno visibili né all'interno né all'esterno delle costruzioni.

#### Art.113 - FOGNE PRIVATE.

Le acque luride, una volta convogliate negli appositi pozzetti sifonati posti sotto l'edificio, dovranno essere immesse e nelle fognature pubbliche e negli appositi impianti di depurazione biologica, mediante condotte fognarie private.

Queste devono essere costituite da tubazioni di materiale resistente e impermeabile con giunti a perfetta tenuta sia dei liquidi che dei gas.

Detti collettori non dovranno avere diametro inferiore a cm. 12 e la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso e non mai minore dell'uno per cento. Essi saranno posti in opera completamente interrati a profondità mediamente non minore di mt.1,00.

Tutte le condutture prima di essere ricoperte, dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, che dovrà verificare la perfetta tenuta e, dove lo ritenga necessario, fare le dovute prove a cura e spese dell'interessato.

#### Art.114 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA - POZZI NERI.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione e di difficoltà di smaltimento chi richiede la concessione edilizia e l'autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio deve proporre sistemi di convogliamento con totale e parziale depurazione delle acque luride. Sono comunque consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati in calcestruzzo, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale sanitario.

Tutti i pozzi neri esistenti dovranno essere soppressi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Nella soppressione di un pozzo nero dovranno adottarsi, sotto la responsabilità dei proprietari, tutte le cautele suggerite dalle norme sulla sicurezza degli operai.

I pozzi neri messi fuori uso debbono essere completamente

vuotati, accuratamente disinfettanti e riempiti con materiale pulito. Tutte il materiale che ne proviene dovrà immediatamente trasportarsi fuori dell'abitato, nei luoghi appositamente designati.

#### Art.115 - CAPPE E CAMINI. FORNI - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO.

Ogni singolo focolare, stufa, cucina ed apparecchio di riscaldamento utilizzante gas ed altri combustibili capaci di produrre gas nocivi, tanto nelle case di abitazione quanto nei laboratori e negli esercizi pubblici di ogni genere, deve essere provvisto di una propria gola di camino di conveniente sezione ed altezza, eseguita con tubi di cemento amianto e sottoferma di canna murale, alle scope di smaltire i prodotti della combustione e le esalazioni moleste e, quando occorra, dovrà essere munita anche di cappa.

Ogni gola di camino dovrà risultare perfettamente impermeabile, essere prolungata di almeno 1,00 mt. rispetto al colmo del tetto e munita di fumaiole solidamente assicurate.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, a meno che non siano convenientemente rivestite con idoneo materiale isolante non infiammabile.

I camini degli impianti artigiani e industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore rispettanti le norme delle vigenti leggi antinquinamento.

I forni in genere dovranno avere le pareti isolate dai muri del fabbricato mediante intercapedini opportunamente ventilate e il condotto per l'aspirazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente regolamento

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7.11.1949, n.857.

Gli impianti di riscaldamento centralizzato dovranno rispettare le norme di cui alla legge 16.6.1927, n.1132, al Regolamento 12.5.1927, n. 824, e al D.M.1.12.1975 sulla sicurezza degli apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione, nonché il Regolamento 22.12.1970.

Tutti gli edifici contenenti impianti di riscaldamento e impianti di uso artigianale e industriale, purchè non funzionanti completamente ad energia elettrica, per poter ottenere il certificato di abitabilità e di agibilità di cui all'art.32 del presente Regolamento, debbono avere il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco e la dimostrazione dell'esito degli accertamenti effettuati dall'Associazione Nazionale per il controllo della combustione.

#### Art.116 - SCARICHI DI VAPORE E DI GAS.

Gli scarichi di vapori e di gas sono regolati dalla citata legge 13. luglio 1966, n.615 (Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico), dal Regolamento 24.10.1967, n.1288 e dalle Circolari esplicative del Ministero dell'Interno e della Sanità.

### TITOLO III - FORMA E DIMENSIONI DEI LOCALI NEGLI EDIFICI URBANI.

#### Art. 117 - SUPERFICIE ED ALTEZZE DEI LOCALI.

Negli edifici destinati all'abitazione civile per ogni abitante deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,0, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone; le stanze per più di due persone devono avere una superficie di almeno 6,0 mq. a persona.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 16,0 mq. e di una stanza da bagno dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno e eccezionalmente doccia. La dimensione minima del bagno deve essere di mq. 4,20.

Nel caso di alloggio monostanza, questo deve avere una superficie netta minima, comprensiva dei servizi, di almeno 32,0 mq., se per una persona, e di almeno 40 mq. se per due persone.

Le camere per uso diurno e notturno non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,20.

L'altezza minima interna utile (misurata tra pavimento e soffitto) dei locali adibiti ad abitazione non potrà essere inferiore a mt. 2,80, riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegno, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Negli ambienti destinati a botteghe, negozi, laboratori la altezza minima deve essere invece di mt. 3,20.

Per i locali destinati ad uffici, studi e simili l'altezza utile minima consentita è di mt. 2,20.

#### Art. 118 - AERAZIONE E ILLUMINAZIONE DEI LOCALI.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione e aereazione naturale.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestra apribile non dovrà essere inferiore ad  $\frac{1}{8}$  della superficie del pavimento. La stanza da bagno può eccezionalmente essere priva di finestra, in tal caso deve però essere dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per le soffitte sarà ammessa una superficie dei vani delle finestre pari ad  $\frac{1}{15}$  della superficie del pavimento.

Nelle cucine è necessario assicurare l'aspirazione dei vapori, dei fumi ed esalazione nei punti di produzione prima che si diffondano.

Il posto cettura, eventualmente annesso al locale soggiorno deve essere comunicata ampiamente con quest'ultimo ed essere adeguata

tamente munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Nel caso di ristrutturazione e modificazioni di vecchi fabbricati che non prevedano ampliamento degli stessi, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà derogare per quanto riguarda la an piezza delle finestre previste nel presente articolo.

#### Art.119 - SEMINTERRATI, SOTTERRANEI, CANTINE E SOFFITTI.

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente e parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi al tre use che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini, cantine e autorimesse.

I locali sotterranei e le cantine dovranno comunque essere provvisti di pavimento con sottostante vespaie costruito secondo le norme dell'art.103 e di fognatura adatta ad allontanare le acque freatiche che dal sottosuolo. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato e di eventuali acque freatiche non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sal lavamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati e delle cantine deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Nelle nuove costruzioni i seminterrati possono essere adibiti ad abitazione diurna, come cucine, locali di servizio e simili, se:

- a) l'altezza libera dei locali non è minore di mt.2,20 di cui almeno mt.1,50 risulti fuori terra;
- b) i muri contro terra siano adeguatamente protetti contro l'umidità mediante intercapedini e rivestimenti di idonei materiali impermeabili;
- c) le finestre abbiano una luce libera pari a 1/15 della superficie del pavimento e siano completamente apribili all'aria libera.

Per le case esistenti, i sotterranei adibiti a cucine e locali di servizio, anche se non corrispondenti completamente alle prescrizioni presenti, potranno continuare ad essere adibite allo stesso uso, purchè, in seguito a visita dell'Ufficiale Sanitario, risultino bene asciutti e sufficientemente illuminati e ventilati.

I piani sottotetto e le soffitte possono essere adibiti ad abitazione diurna o notturna o ad uffici, se l'altezza media utile è non inferiore a mt.2,20 e l'altezza minima di mt.1,50, e se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità e agibilità è condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

#### Art.120 - LOCALI PER ALLOGGI COLLETTIVI.

Gli alberghi, le pensioni, gli ostelli per la gioventù e

gli alloggi collettivi in genere possono edificarsi all'interno del centro urbano o in zone per insediamenti turistici purchè siano rispettate, oltre che le norme di attuazione dello strumento urbanistico riferite alle varie zone, anche tutte le norme di legge in vigore in materia di edilizia alberghiera, in particolare il Regolamento 24 maggio 1925, n.1102, modificate dal D.P.R. 30.12.1970, n.1437 e il Regolamento 20.6.1961, n.869, nonché tutte le disposizioni per la sicurezza contro i rischi d'incendio e di panico di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno n.27030 del 21.10.1974.

In applicazione della legge 2.6.1937, n.739, l'altezza degli edifici destinati ad albergo può, su autorizzazione del Ministero ai LL.PP., essere aumentata rispetto a quella consentita per gli altri edifici dal presente Regolamento Edilizio.

Le case di riposo e di assistenza degli anziani possono essere edificate all'interno del centro abitato e nelle zone turistiche purchè siano rispettate le norme del Regolamento di cui al D.P.G.R. della Sardegna del 10.8.1977, n.117.

#### Art.121 - LOCALI AD USO COMMERCIALE.

I negozi, le botteghe e i locali ad uso commerciale in genere di nuova costruzione, oltre a rispettare le norme ed avere i requisiti richiesti dagli artt.112, 117 e 118 del presente Regolamento, devono adeguarsi al piano della rete di vendita comunale, previste dalla legge n.426 del 1971.

#### Art.122 - LOCALI PER SPETTACOLI PUBBLICI.

Chi intende costruire o riconvertire o riattare qualsiasi locale per pubblici spettacoli quali cinema, teatro ecc. deve presentare alla Prefettura, unitamente alla domanda di autorizzazione il relativo progetto e deve ottenere, prima del rilascio della concessione edilizia l'apposita nulla osta della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Direzione generale dello spettacolo, come prescritto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n.16 del 15.2.1951 e successive modifiche e integrazioni e deve rispettare le norme in tale Circolare riportate.

#### Art.123 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI.

La costruzione di edifici industriali è consentita solo nella apposita zona a carattere industriale e artigianale e sempre nel rispetto di tutte le disposizioni di legge vigenti, soprattutto per quanto riguarda la difesa dagli inquinamenti.

### TITOLO IV - NORME PER I FABBRICATI RURALI.

#### Art.124 - NORME GENERALI.

Salvo quanto è prescritto per le costruzioni entro i centri abitati, chiunque intenda costruire, ricostruire o modificare una casa rurale dovrà richiedere la concessione edilizia all'autorità comunale con le modalità previste all'art.11 del presente Regolamento.

I fabbricati in zona agricola debbono anche rispettare tutte le norme di caratteri igienico di cui ai precedenti articoli e seguire le disposizioni contenute in leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie ed impianti di depurazione.

#### Art.125 - LOCALI PER ABITAZIONI NEI FABBRICATI RURALI.

Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere costruita sopra un terreno ben asciutto e con falda acqua profonda. Quando non sia possibile una tale condizione, il sottosuolo della casa dovrà essere munito di mezzi atti ad eliminare l'umidità.

In qualunque nuova abitazione rurale i pavimenti dei locali destinati ad abitazione e quelli delle stalle saranno elevati di almeno cm.30 sul piano di campagna e di almeno un metro sul livello massimo delle acque del sottosuolo.

I cortili, le aie, gli orti ecc., annessi alla casa rurale dovranno essere provvisti di adatte pendenze e di adatte canalizzazioni affinché non si verificino impaludamenti.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di almeno un servizio igienico che dovrà avere le caratteristiche di quelli previsti per le case urbane. Gli scarichi, ove non esista la fognatura dovranno essere immessi in idonei impianti di depurazione e l'affluente di questi potrà essere immesse, con tubi impermeabili e ben connessi, direttamente alla concimaia.

#### Art.126 - ACQUA POTABILE ED ACQUAI NEI FABBRICATI RURALI.

Ogni casa rurale dovrà essere provvista di acqua potabile. Questa dovrà essere, secondo il giudizio dell'Ufficiale Sanitario, di buona qualità ed in quantità sufficiente al numero delle persone ed ai bisogni della casa.

Ove non sia possibile approvvigionare la casa con un'acquedotto rurale o con acqua potabile di sorgente o quando questa sia troppo lontana per essere utilizzata, sarà consentito ricorrere secondo i casi alle scave di pozzi e alla costruzione di cisterne che dovranno corrispondere alle migliori condizioni di sicurezza igienica.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e dei ricoveri per animali. I ricoveri di animali, gli impianti di depurazione e le concimaie dovranno essere poste a valle delle abitazioni.

#### Art.127 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI.

Nei centri rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, le porcilaie, i pollai e qualunque edificio per il ricovero degli animali e per la conservazione del fieno non potranno essere in comunicazione diretta con i locali di abitazione, ma dovranno distare da questi per almeno mt.8,00. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati prima menzionati dovrà essere di almeno mt.10,0.

Le stalle, gli ovili e le porcilaie dovranno avere un'altezza

za media di mt.3,50 e la parte più bassa non deve essere minore di mt. 2,70; le altezze si intendono misurate dal pavimento al soffitto. Devranno inoltre essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria si provvederà anche con finestre sistemate a vasistass.

I ricoveri per animali in genere dovranno avere una cubatura di almeno 24 mc. per ogni capo grosso di bestiame e di almeno mc. 10 per ogni capo di bestiame minuto.

Tutti i pavimenti dei locali di ricovero di animali dovranno essere costruiti con materiali impermeabili, avere adeguate pendenze e essere muniti dei necessari scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di conveniente ampiezza e costruite secondo le prescrizioni del presente Regolamento, verranno convenientemente allentate dalle stalle e avviate alla concimaia mediante condotti impermeabili. E' vietato lo spargimento in superficie delle urine anche se a distanza notevoli dai fabbricati.

Le pareti dovranno essere intonacate con malta cementizia e lisciate, rese impermeabili e lavabili fino all'altezza di mt.2,0 dal pavimento. Le pareti delle porcilaie saranno invece maiolicate fino a la stessa altezza dal pavimento.

Le porte di ingresso degli animali dovranno aprirsi sempre all'esterno e saranno sole del tipo a doppia battuta.

Le mangiatoie saranno sempre costruite in calcestruzzo cementizio adeguatamente lisciate in modo da essere facilmente lavabili.

Anche gli abbeveratoi saranno costruiti con materiali di facile lavatura. Ove sia possibile, saranno alimentati da acqua corrente ed almeno saranno costruiti in modo che l'acqua possa facilmente rinnovarsi dopo l'abbeveramento. Essi avranno le pareti con gli angoli e gli spigoli arrotondati e non saranno mai alimentati dalle stesse rubinette che fornisce l'acqua per le persone.

Le vasche per il lavaggio del bucato debbono essere isolate dagli abbeveratoi, dei quali non devono raccogliere le acque che sopra avanzano e di vuotatura.

#### Art.128 - CONCIMAIE

Le concimaie nelle case coloniche dovranno corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie in data 27.luglio 1934, n.1265 e dal Regolamento locale d'igiene.

Esse devono sempre essere costruite a valle delle case di abitazione, dei ricoveri di animali, dei pozzi, delle cisterne, degli acquedotti e dovranno distare da essi e dalle pubbliche vie di almeno 30 metri.

Gli ammassi del letame fuori della concimaia non saranno permessi che in aperta campagna, purchè limitati al bisogno del podere e purchè siano collocati a non meno di 80 mt.dai pozzi, dai fabbricati e dalle pubbliche strade.

PARTE QUINTA  
SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 129 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento, secondo le migliori norme dell'arte, e deve avere tutti i requisiti necessari perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

In particolare sono tassativamente prescritte le seguenti norme tecniche di buona costruzione:

a) è vietato costruire edifici sul ciglio o al piede di diruppi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi, o comunque atti a scascendere.

Tuttavia è consentito costruire su appicchi di roccia compatta, sempre quando venga lasciata, tra il ciglio e il piede degli edifici, adeguata banchina e ritiro;

b) le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero sul terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di riporto recente o comunque sciolto, dovranno adottarsi i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e, eventualmente, queste debbono essere costituite da una platea generale;

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

Nelle fondazioni dovranno sempre essere impiegate malte cementizie e idrauliche, che saranno anche da preferirsi nelle murature in elevazione.

Nelle murature di pietrame è vietato l'uso dei ciottoli di forma rotonda, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, deve prescriversi che la muratura stessa venga interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di calcestruzzo di cemento delle spessore non inferiore a cm. 12 estesi a tutta la lunghezza del muro; la distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve essere superiore a mt. 1,5.

I muri devono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi sia sempre inferiore o tutt'al più uguale al carico di sicurezza del materiale più debole di cui sono costituiti, tenuto conto anche dell'azione del vento;

d) nei piani superiori a quello terreno devono essere vietate tutte le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove non siano munita di robuste catene o idonei cordoli in cemento armato.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;

e) le travi di ferro dei solai a voltina o tavelloni devono essere interrate nei muri per almeno  $\frac{2}{3}$  delle spessore dei muri stessi ed an-

corate ai medesimi; nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni 2,50 mt., rese solidali tra loro in corrispondenza dei muri d'appoggio;

f) in tutti i fabbricati debbono eseguirsi ad ogni ripiano ed a quello digonda, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato di classe R.250 di altezza minima di cm.20 e di larghezza pari a quella dei muri su cui poggiano; tali cordoli devono essere armati con quattro barre d'acciaio del diametro minimo di mm.12 e con staffe trasversali del  $\phi$  8 ogni 25 cm;

g) i lavori di muratura e i getti in calcestruzzo cementizio semplice e armato, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo, quando la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di 0° gradi centigradi.

Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè alla sospensione dei lavori vengano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere la muratura dal gelo notturno.

Per le costruzioni con strutture in cemento armato normale e precompresso e in acciai devono essere strettamente osservate tutte le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e degli acciai, nonché le norme contenute nella legge 5.11.1971, n.1086 e nel Regolamento per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per gli altri materiali da costruzione sono richiamate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero per i Lavori Pubblici.

All'atto della presentazione in Comune tutti i progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 kg/mq.

#### Art.130 - EDIFICI PERICOLOSI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'.

Nel caso che al Sindaco pervenga denuncia che un edificio o qualche sua parte minacci rovina con pericolo della pubblica incolumità, egli incaricherà l'Ufficio Tecnico e anche professionisti esperti in materia di fare le relative constatazioni e ove la denuncia risulti fondata, ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, provvederà ai termini di legge.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esse in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza per la incolumità di persone e cose.

#### Art.131 - PRESCRIZIONI GENERALI SULLA SICUREZZA - SICUREZZA ANTINCENDI.

Per ogni costruzione dovranno sempre essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di sicurezza

e di stabilità con particolare riferimento alle norme antisismiche, a quelle sulle strutture in conglomerato cementizio normale e precompresso e in acciaio e a quelle riguardanti gli impianti elettrici e tecnologici in genere.

Per quanto riguarda la sicurezza contro il pericolo degli incendi, in tutte le costruzioni dovranno essere rispettate le norme in vigore, in particolare per gli impianti elettrici dovranno essere rispettate le norme CEI,\* per gli impianti termici di riscaldamento e condizionamento le norme del Regolamento 12.5.1927, n.824, della Circolare del Ministero Interno n.73 del 29.7.1971 e del D.M.1.12.1975.

**Art.132 - NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI.**

Per la costruzione e l'uso di edifici speciali dovranno essere rispettate tutte le norme emanate all'uopo dalla Direzione Generale Servizi Antincendi del Ministero dell'Interno; in particolare per gli edifici di civile abitazione in acciaio vale la Circolare n. 91 del 14.9.1961, per gli edifici a carattere industriale vale la Circolare n.15 del 7.2.1961, per gli edifici di uso pubblico come cinematografi, teatri e simili vale la Circolare n.16 del 15.2.1951 e successive modifiche ed integrazioni, il Decreto del Ministero dell'Interno del 15.2.1962 e la legge 7.12.1984, n° 813.

\* e quelle stabilite dalla L.R. 26-05-88, n.17.



PARTE SESTA  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.133 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI.

I fabbricati esistenti che non risultano conformi alle norme, soprattutto in materia di stabilità e sicurezza e di decoro urbano, riportate nel presente Regolamento Edilizio, dovranno adeguarsi a esse entro e non oltre due anni dalla sua entrata in vigore.

Se l'adeguamento non avverrà nei termini stabiliti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà intervenire in termini di legge.

Art.134 - ABITAZIONI ANTIGIENICHE.

Le costruzioni e le abitazioni esistenti, che non siano conformi alle norme di carattere igienico dettate dal presente Regolamento o dal Regolamento d'Igiene, dovranno, entro lo stesso termine di due anni, adeguarsi a dette norme ed in esse dovranno essere apportate tutte quelle migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Se ciò non si verificasse, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, potrà dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART.135 - LOTTI INSUFFICIENTI - SOPRALZO DI EDIFICI NON REGOLAMENTARI.

E' vietato eseguire qualunque tipo di costruzione in lotti aventi una superficie minore di quella minima stabilita per le singole zone dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Nel caso che in tali lotti insufficienti esistano già costruzioni in esse si possono eseguire solo lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione e migliorie di carattere igienico.

E' vietato altresì eseguire sopraelevazioni o comunque ampliamenti in edifici esistenti che non rispettano le norme del presente regolamento e dello strumento urbanistico in vigore.

In tali edifici sono permessi soltanto i lavori di cui al 2° comma del presente articolo.

Art.136 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI-SANZIONI

Dispensando l'art.871 del Codice Civile che " le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai Regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge regolante tutta la materia.

Per le violazioni delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, salvo le sanzioni speciali che fossero stabilite da altre leggi, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo e spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente la occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

#### Art.137 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dello stesso.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso contenute.

I lavori già iniziati in base a concessione o licenza edilizia precedentemente ottenuta potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle disposizioni precedenti.

#### Art.138 - MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento potrà essere modificato ogni qual volta il Consiglio Comunale lo ritenga opportuno e quando una legge nazionale o regionale si pone in contrasto con esso.

Le modifiche, qualunque esse siano, dovranno seguire lo stesso iter procedurale del Regolamento medesimo.

#### Art.139 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il precedente Regolamento edilizio ed ogni altra disposizione, che sia in contrasto e incompatibile con le norme del presente Regolamento, sono abrogati dal giorno dell'entrata in vigore del Regolamento stesso.

#### Art.140 - DEROGHE.

Non sono concesse deroghe al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento diverse da quelle previste all'art.19 dello stesso.

DOMANDA DI CONCESSIONE

PRATICA EDILIZIA N. \_\_\_\_\_

ANNO \_\_\_\_\_

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

Marca da bollo
----------------------

e residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

col seguente n° di codice fiscale \_\_\_\_\_

C H I E D E

Il rilascio della concessione, ai sensi dell'art. 4 della  
legge 28/1/77, N° 10 per l'esecuzione dei lavori di :

da eseguirsi in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

zona / \_\_\_ / dello strumento urbanistico.

Dichiara inoltre che il progettista delle opere é:

Alla presente domanda allega:

- 1) Prospetto riassuntivo delle opere da eseguire;
- 2) Modello I.S.T.A.T debitamente compilato;
- 3) Disegno delle opere in \_\_\_\_\_ copie ciascuna di N° tavole;
- 4) Titolo dimostrante la disponibilità dell'area;

li,

FIRMA DEL RICHIEDENTE LA CONCESSIONE

ALTEZZA DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE ALLA LARGHEZZA DELLA STRADA

Indicazione del fronte	Larghezza della via o spazio pubblico corrispondente	Altezza del fronte		ALTEZZE DEI SINGOLI PIANI (In metri lineari)												
		Massima regolamentare	Come di progetto	Sotterranei	piano terra	Primo piano	Secondo piano	Terzo piano	Quarto Piano	Quinto piano						

Distanza dell'edificio dalla strada, se la costruzione trovasi al di fuori dei perimetri dei centri abitati e delle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico (Art. 19 legge 6 agosto 1967, n. 765)

mi. \_\_\_\_\_ dal ciglio stradale \_\_\_\_\_  
(indicare la classificazione della strada)

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali	ABITAZIONI COMPOSTE DI STANZE											
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre		
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	abit.	stanze	
1	2	3	4=2+3	5	6=4+5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	

SPAZI PER PARCHIEGGI

Volume lordo costruzione	Spazio riservato a parcheggio (interni o esterni alla costruzione)	NOTE
		Lo spazio riservato a parcheggio non dovrà essere inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione. (Art. 18 legge 6 agosto 1967, n. 765)

Isottoscritti dichiarano che il progetto allegato alla presente è compilato e sarà eseguito in piena conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamenti di edilizia, igiene e delle norme urbanistiche vigenti nel Comune e ciò ad ogni effetto.

, LI, \_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA

IL PROPRIETARIO

IL DIRETTORE DEI LAVORI



# DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 4 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

ALL. N. 2

Marca  
da bollo

Io sottoscritt.....

nat..... a ..... il ..... residente  
a ..... ai sensi ed effetti di cui all'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968,  
n. 15, allo scopo di ottenere dal Comune la Concessione ad eseguire opere ai sensi della legge 28 gennaio 1977,  
n. 10, sotto la mia personale responsabilità

## D I C H I A R O

di avere titolo a richiedere la Concessione stessa nella mia qualità di (1) .....

per (2) .....

sull' area distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio n. .... particell.....  
immobile terreni  
n. .... della superficie complessiva di mq. .... post.....  
in ..... Via .....

LI .....

IL DICHIARANTE

(1) Proprietario - Comproprietario insieme a... - Ereda di... - Titolare di compromesso di compravendita in data... - Amministratore della Società... - Presidente cooperativa...

(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

Comune di .....

## AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE

(Art. 20 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecento..... addì ..... del mese  
di ..... avanti di me (3) .....

è compars..... l..... Sig. ....  
della cui identità sono certo per (4) .....

..... l..... quale mi ha reso la suestesa dichiarazione e l'ha sottoscritta in mia presenza, dopo essere stat..... da me  
ammonit..... sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace.

(3) Segretario Comunale od altro Funzionario incaricato dal Sindaco.

(4) Indicare le modalità d'identificazione.



IL ..... (qualifica)

(.....) (cognome e nome)

(firma per esteso)

Sec. Tip. Barbieri, Nocelli & C. - Empoli  
Cir. X - Mod. 346 (nuovo)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su	SOMMA →		

Tabella 2. — Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2).

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autotrimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
	Snr

Tabella 3. — Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6).

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	

Tabella 4. — Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche che ricorre	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Classe edificio	% maggiorazione
(15)	(16)
M	

TOTALE INCREMENTI  $i = i_1 + i_2 + i_3$

- A — Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata . . . . . = ..... L/mq
- B — Costo a mq di costruzione pari all'85% di A . . . . . = ..... L/mq
- C — Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$  = ..... L/mq
- D — Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$  . . . . . = ..... L

ALLEGATO N.4 - CONVENZIONE TIPO PER INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA. (art.8 della legge 28.1.1977, n.10).

COMUNE DI \_\_\_\_\_

PROVINCIA DI \_\_\_\_\_

Il Signor \_\_\_\_\_ (quale legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, giusta delibera che si allega alla lett. \_\_\_\_\_) da una parte;

e il Comune di \_\_\_\_\_ in persona del Sindaco in carica all'uopo autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega alla lett. \_\_\_\_\_ dall'altra;

PREMESSO

- che il Sig. \_\_\_\_\_ (la società, per la quale il comparsente Sig. \_\_\_\_\_ agisce), in data \_\_\_\_\_ ha presentato al Sindaco di \_\_\_\_\_ istanza per l'ottenimento, ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10, la concessione ad edificare su un'area sulla quale ha titolo per l'ottenimento della concessione (ovvero ad intervenire su un'edificio esistente);

- che l'area (ovvero l'edificio) oggetto della concessione suddetta, contrassegnata catastalmente \_\_\_\_\_ e confinante con \_\_\_\_\_ e più precisamente individuata nella planimetria allegata alla lettera \_\_\_\_\_ è compresa:

- 1) nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (o del P.d.F.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 2) nelle previsioni di zona del P.R.G. (o del P.d.F.) del Comune di \_\_\_\_\_, esonerate dalla formulazione del programma pluriennale di attuazione in base all'art.13, comma 3°, della legge 28.1.1977, n.10, e della legge regionale \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;

- che, comunque, la richiesta di concessione è conforme alla normativa vigente in materia e alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e dei relativi piani di attuazione;

- che in particolare sull'area (o nell'edificio) dovranno essere realizzati n. \_\_\_\_\_ edifici (o vani) secondo la planimetria allegata;

- che il Sig. \_\_\_\_\_ (la Società), che nel proseguo dell'atto verrà denominato, per brevità, anche "concessionario", si impegna a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione \_\_\_\_\_

(ovvero a corrispondere il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione);

- che per la realizzazione dell'intervento \_\_\_\_\_ di cui alla planimetria allegata il concessionario intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità, e criteri di cui alla legge 28.1.1977, n.10;

- che il concessionario, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativa alla incidenza del costo di costruzione, si è dichiarato disposto ad impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati;

- che per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'alloggio, queste dovranno corrispondere a quelle previste dal Decreto legge 6.9.1965, n.1022 convertito con modificazioni nella legge 1.11.1965, n. 1179 e successive modifiche ed integrazioni, con possibilità di incremento

della superficie utile abitabile fino alla misura massima del 30%, con esclusione degli alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 2.8.1968;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue:

**Art.1 - Concessione ad edificare.**

Il Comune di \_\_\_\_\_ rilascia al Sig. \_\_\_\_\_  
(alla Società \_\_\_\_\_ in persona del componente Sig. \_\_\_\_\_)  
la concessione ad edificare sull'area \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_  
(ovvero dell'edificio), evidenziata con perimetro di colore \_\_\_\_\_  
nella planimetria allegata al presente atto per formarne parte contestuale e integrante per la costruzione di n. \_\_\_\_\_ edifici (vani) residenziali per un totale di n. \_\_\_\_\_ alloggi, ai sensi delle leggi, strumenti e prescrizioni urbanistiche vigenti.

Il "Concessionario" dichiara di avere titolo per richiedere la concessione, come comprova la documentazione allegata all'istanza di concessione.

**Art.2 - Oggetto della concessione.**

Il Concessionario si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati secondo i criteri e parametri di cui ai successivi articoli.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, su richiesta del Concessionario, il costo delle arre è stabilito in  $\text{L}/\text{mq.}$  \_\_\_\_\_, pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione (ed accertato dai competenti Uffici finanziari ai fini dell'imposizione fiscale).

**Art.3 - Vincoli di destinazione d'uso.**

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione.

**Art.4 - Corrispettivo della concessione.**

Il corrispettivo per la concessione di cui all'art.3 della legge 28.1.1977, n.10, è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione.

**Art.5 - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.**

Il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio ( $P_i$ ), da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita è stabilito in  $\text{L.}$  \_\_\_\_\_ per mq. di superficie complessiva.

Tale prezzo è ricavato in base a:

- a) costo delle aree nella misura di  $\text{L.}$  \_\_\_\_\_ secondo la determinazione effettuata dalla Regione e pari al 16 % del costo di costruzione calcolato ai sensi dei commi 1° e 2° dell'art.6 della legge 28.1.1977, n.10, e del

successivo punto c);

b) costo delle opere di urbanizzazione, come definito in conformità ai provvedimenti regionali in materia, e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall'art.4 della legge 29.9.1964, n.847, e dell'art.44 della legge 22.10.1971, n.865, nella misura di £. \_\_\_\_\_;

c) costo di costruzione stabilito nella misura di £. \_\_\_\_\_ determinato annualmente con decreto del Ministero ai LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui al 3° comma dell'art.8 della legge 1.11.1965, n.1179, compreso nella classe di edifici e nella tipologia \_\_\_\_\_ individuata nello stesso decreto e corrispondente a quella dell'intervento di edilizia convenzionata in oggetto.

d) una maggiorazione dei costi di cui sopra per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute nella misura di £. \_\_\_\_\_ corrispondente al \_\_\_\_\_% del costo di costruzione di cui al precedente punto c);

e) IVA nella misura di £. \_\_\_\_\_ corrispondente al \_\_\_\_\_% del costo di costruzione.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi è suscettibile di periodiche variazioni con periodicità non inferiore al biennio nel modo seguente:

- una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto  $In/I$  tra l'indice provinciale ISTAT del costo delle costruzioni di un fabbricato residenziale, riferito alla data di ultimazione dei lavori (In) e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione (I) riferito alla data di emanazione del decreto del Ministero ai LL.PP. di determinazione del costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori;

- una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:

a) dalla data di definizione del P. al 5° anno: 0 %

b) dal 6° anno al 30° anno: 1 % annuo.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di  $1/5$ , in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio.

In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un "terzo" scelto d'intesa tra le parti stesse.

In difetti d'intesa sulla scelta del "terzo" il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio arbitrale, composto da 3 esperti di cui uno nominato dal Comune, uno dall'I.A.C.P. e uno dal concessionario che stipula la presente convenzione.

Nell'ipotesi in cui il programma costruttivo venga assistito da contributo dello Stato, della Regione, delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti pubblici e tenuto conto che in tale caso gli assegnatari e gli acquirenti delle abitazioni dovranno essere solo soggetti titolari dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, il prezzo di vendita, come deter

minato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato agli Enti sopraindicati.

Art.6 - Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi.

Il canone iniziale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio, calcolato secondo i criteri ed i valori di cui al precedente art.5.

Il canone di locazione, che sarà suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$C_r = C_1 \times I_2 / I_1$$

ove:

C = canone revisionato;

C<sub>r</sub> = canone iniziale di cui al primo comma;

I<sub>1</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione

I<sub>2</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza di certificato di abitabilità.

Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

Art.7 - Durata della convenzione.

La presente convenzione stipulata ai sensi degli artt.7 e 8 della legge 28.1.1977, n.10, ha una durata di validità di anni venticinque.

Art.8 - Destinatari degli impegni.

Gli obblighi, gli oneri e i vincoli derivanti dalla presente convenzione si trasmettono ai successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e, pertanto, devono essere trascritti nei registri Immobiliari.

Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Il Concessionario

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

ALLEGATO N.5 - IMPEGNATIVA DI ASSUNZIONE DI VINCOLI-EDIFICAZIONE PERZIA  
LE DELL'AREA.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ proprietario delle  
aree di cui al F° \_\_\_\_\_, mapp. \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_,  
delimitate con bordo di color \_\_\_\_\_ nel tipo allegato A, e della  
superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_ si impegna a dare esecuzione, sull'  
l'area di sua proprietà, al \_\_\_\_\_ (P.R.G. e P. di F.) approva  
to con decreto del P.G.R. del \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_,  
secondo il vincolo di azionamento e di densità da esso fissata e preci  
samente: Zona \_\_\_\_\_ con densità mc/mq. \_\_\_\_\_ e gli altri vincoli  
di cui appresso \_\_\_\_\_

PREMESSO:

- che come risulta dagli allegati conteggi, sull'area stessa possono  
essere edificati fabbricati per complessivi mc. \_\_\_\_\_, a norma del  
l'art. \_\_\_\_\_ concernente il calcolo del volume costruibile;
- che il progetto ora presentato prevede invece una edificazione per  
complessivi mc. \_\_\_\_\_ sull'area delimitata con le lettere \_\_\_\_\_.

Il sottoscritto si obbliga a costruire sull'area sopra dell'  
itata secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al ti  
po allegato B, dove con tinta \_\_\_\_\_ sono indicate le parti da  
occupare con i fabbricati progettati, con le dimensioni planimetri he  
e le altezze di fabbricazione precisate nel tipo stesso, e, con tinta  
\_\_\_\_\_ le aree occupate dai fabbricati preddetti e da conside  
rarsi vincolate ai fabbricati stessi per quanto riguarda la densità edi  
lizia.

Al di sopra delle altezze indicate nel tipo B non verranno  
ricavati locali abitabili di nessuna specie, ma i soli corpi tecnici(  
vani scala ed ascensori, condotti del fumo ecc.), compresi nel volume  
complessivo proposto.

Sulla residua area indicata con tinta \_\_\_\_\_ nel tipo B, non  
vincolata come sopra indicato, il sottoscritto si riserva di costruire  
altri edifici per complessivi mc. \_\_\_\_\_ in moda da completare la volu  
metria ammessa dallo strumento urbanistico, secondo il progetto che ver  
rà successivamente presentato per le prescritte approvazioni.

Gli spazi non occupati dalle costruzioni verranno sistemati  
\_\_\_\_\_ entro sei mesi dalla ultimazione dei fab  
bricati.

Il sottoscritto si obbliga inoltre a tradurre in atto pubbli  
co, da trascrivere a favore del Comune nei Registri Immobiliari, la pre  
sente impegnativa prima della occupazione dei fabbricati; si obbliga al  
tresi a produrre la documentazione necessaria circa la proprietà e a ce  
sibirila al Comune unitamente alla minuta dell'atto pubblico su accenna  
to; designa infine, per la celebrazione di detto atto il Dr. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, con studio in via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_.

ALLEGATO N.6 - IMPEGNATIVA DI ASSUNZIONE DI VINCOLI - SATURAZIONE DELL'AREA.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, proprietario delle aree di cui al F° \_\_\_\_\_, mapp. \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_ delimitate con bordo di color \_\_\_\_\_ nel tipo allegato A, e della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_ si impegna a dare esecuzione sull'area di sua proprietà al \_\_\_\_\_ (P/R.G. o P. di F.) approvato con decreto del P.G.R. del \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ secondo il vincolo di azionamento e di densità da esso fissata e precisamente: Zona \_\_\_\_\_ con densità mc/mq. \_\_\_\_\_ e gli altri vincoli di cui appresso \_\_\_\_\_

PREMESSO:

- che, come risulta da allegati conteggi, sull'area stessa possono essere edificati fabbricati per complessivi mc. \_\_\_\_\_, a norma dell'art. \_\_\_\_\_ concernente il calcolo del volume costruibile;
- che il progetto presentato prevede una edificazione di mc. \_\_\_\_\_ non superiore a quella ammessa.

Il sottoscritto si obbliga a costruire sull'area come sopra descritta, secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al tipo allegato B, dove con tinta \_\_\_\_\_ sono indicate le parti da occupare con i fabbricati progettati, con le dimensioni planimetriche e le altezze di fabbricazione precisate nel tipo stesso, e, con tinta \_\_\_\_\_, gli spazi non occupati dai fabbricati predetti e da considerarsi vincolati ai fabbricati stessi per quanto riguarda la densità edilizia.

Al di sopra delle altezze indicate nel tipo B non verranno ricavati locali abitabili di nessuna specie, ma i soli corpi tecnici compresi nel volume complessivo proposto.

Gli spazi non occupati dalle costruzioni verranno sistemati \_\_\_\_\_ entro sei mesi dalla ultimazione dei fabbricati.

Il sottoscritto si obbliga inoltre a tradurre in atto pubblico, da trascrivere a favore del Comune nei Registri Immobiliari, la presente impegnativa prima della occupazione dei fabbricati; si obbliga altresì a produrre la documentazione necessaria circa la proprietà e a esibirla al Comune unitamente alla minuta dell'atto pubblico suaccennato; designa infine per la celebrazione di detto atto il Dr. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ con studio in via \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_.

Note esecutive.

Redigere su carta legale e registrare all'Ufficio del Registro.

Il tipo mappale all.A, preferibilmente in scala 1/500, deve essere debitamente quotato e deve riportare i dati catastali e la superficie della proprietà.

Il tipo All.B deve essere nella scala 1/200 e debitamente quotato.

ALLEGATO N.7 - IMPEGNATIVA UNILATERALE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Al Sig. SINDACO

del Comune di \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, proprietario  
del terreno sito nel Comune e distinto in catasto al F<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, map. \_\_\_\_\_.

PREMESSO

- che in data \_\_\_\_\_ ha chiesto il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso \_\_\_\_\_ da erigersi sui mapp. \_\_\_\_\_;
- che la zona in cui intende costruire è carente delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 della legge 29.9.1964, n.847;
- che stante l'attuale situazione della zona, per alcune dette opere di urbanizzazione l'esecuzione parziale non può aver luogo, sia per motivi di ordine tecnico che per motivi di opportunità in quanto tali opere dovranno essere potenziate o create ex novo, in un quadro d'intervento generale nell'ambito di una progettazione d'insieme, estesa, se del caso anche ad altre zone dell'abitato;

Tutto ciò premesso

IL SOTTOSCRITTO

con il presente atto ed in forma irrevocabile- per se e per i suoi aventi causa- si obbliga nei confronti del Comune di \_\_\_\_\_ comandando nella presente obbligazione negoziale, per le sole opere di urbanizzazione primaria di cui in premessa, l'obbligazione di cui all'art. 10 della legge 28.1.1978, n.10;

- 1) a versare allo stesso fine L. \_\_\_\_\_ al mc. di volume edificabile e L. \_\_\_\_\_ al mq. di superficie netta di lotto, prima del rilascio della concessione edilizia;
- 2) a realizzare, contestualmente alla erigenda costruzione, in base ai progetti regolarmente autorizzati dal Comune, le restanti opere di urbanizzazione primaria strettamente inerenti all'edificio.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Il Proprietario

Visto, Il Sindaco

ALLEGATO N.8 - IMPEGNATIVA UNILATERALE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI UR  
BANIZZAZIONE SECONDARIA.

Al Sig.SINDACO  
del Comune di \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ proprietario del ter-  
reno sito nel Comune e distinto in catasto al F° \_\_\_\_\_, mapp. \_\_\_\_\_.

PREMESSO

- che in data \_\_\_\_\_ ha chiesto il rilascio di una concessio-  
ne edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso \_\_\_\_\_  
da erigersi sui mappali \_\_\_\_\_;
- che la zona in cui intende costruire è carente delle opere di urbaniz-  
zazione secondaria di cui alla legge 29.9.1964, n.847 e successiva in-  
tegrazioni;
- che, stante l'attuale situazione della zona, per alcune di dette ope-  
re l'esecuzione deve essere globale, sia per motivi di ordine tecnico  
che per motivi di opportunità, in quanto tali opere dovranno programmar-  
si in un quadro d'intervento generale d'infrastrutturazione che tenga  
conto, se del caso, anche delle esigenze di altre zone dell'abitato e  
soprattutto tenga conto della capacità finanziaria d'intervento del Co-  
mune;

Tutto ciò premesso

IL SOTTOSCRITTO

con il presente atto ed in forma irrevocabile- per se e per  
i suoi aventi causa - assume nei confronti del Comune di \_\_\_\_\_  
con la presente obbligazione negoziale relativa alle opere di urbaniz-  
zazione secondaria di cui in premessa, l'ipoteca di versare la somma di  
L. \_\_\_\_\_ al mc. di volume costruibile, prima del rilascio  
della costruzione edilizia.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Il Proprietario

Visto, Il Sindaco

ALLEGATO N.9 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

Al Sig. Sindaco

del Comune di \_\_\_\_\_

Oggetto: Domanda di lottizzazione

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, proprietario dei terreni siti nella Zona \_\_\_\_\_  
di codesto Comune e distinti in catasto al F° \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_

CHIEDE

che, ai sensi del 2° comma dell'art.28 della legge urbanistica 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni, venga autorizzato alla lottizzazione delle aree sopra citate.

A tal fine allega, in 4 copie, il progetto di lottizzazione redatto dall' Ing. (o Arch.) \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine della provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, secondo le prescrizioni della legge urbanistica sopracitata e dell'art.63 del Regolamento Edilizio Comunale.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Il richiedente:

ALLEGATO N.10 - DOMANDA DI PREVENTIVO NULLAOSTA ALLA AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.

COMUNE DI \_\_\_\_\_

PROVINCIA DI \_\_\_\_\_

All'Assessore Regionale  
all'Urbanistica

Oggetto: Nulla-osta all'autorizzazione della lottizzazione del terreno  
sito in \_\_\_\_\_ IL SINDACO

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, resa esecutiva dalla S.C.A.E.L. di \_\_\_\_\_ nella seduta del  
\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ con la quale è stata adottata la convenzione,  
contenente gli oneri di cui al 5° comma dell'art.28 della legge Urbanistica integrata, per la zona specificata in oggetto;

Vista la richiesta fatta dal Sig. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
tendente ad ottenere l'autorizzazione Comunale alla lottizzazione del  
terreno di cui all'oggetto secondo il progetto redatto in data \_\_\_\_\_  
a firma dell'Ing. (o Arch.) \_\_\_\_\_

CHIEDE

che, ai sensi del 2° comma dell'art.28 della Legge Urbanistica 17.8.42, n.1150, e successive modificazioni, venga rilasciato il preventivo nulla osta alla autorizzazione della lottizzazione di cui trattasi.

Si allegano n.2 copie di progetto.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Il Sindaco

nazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, i lottizzanti ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art.14 - Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art.15 I Lottizzanti si impegnano di comunicare, entro 30 giorni dalla data della firma della presente convenzione, le generalità e la residenza del Tecnico incaricato della Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione, esibendo altresì la dichiarazione di accettazione del Tecnico prescelto. Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa d'atto della presente convenzione.

Art.16 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione e in particolare quelle di registrazione e trascrizione sono a carico dei lottizzanti che si avvarranno delle esenzioni e agevolazioni previste dalle leggi in vigore, in particolare della legge 2.7.1949, n.408.

Agli effetti della legge 5.3.1963, n.246, istitutiva dell'ipoteca di valore sulle arre edificabili si fa riferimento all'esenzione prevista dalla lettera g) dell'art.14 e dell'art.28 della stessa legge relativamente alle aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico e servizi di interesse pubblico.

Art.17 - I lottizzanti si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano di Lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazioni.

Art.18 - Sono allegati alla presente convenzione e fanno parte integrante della stessa i seguenti documenti:

A) Delibera del Consiglio Comunale di mandato al Sindaco;

B) Progetto di lottizzazione completo e comprendente:

All. n.1 - Relazione tecnico-economica;

All. n.3 - Disegni di progetto

Tav.n.1 Corografia 1/25000

Tav.n.2 Stralcio dello strumento urbanistico vigente

Tav.n.3 Zonizzazione 1/1000

Tav.n.4 Piano particellare in scala catastale

Tav.n.5 Planivolumetrico 1/500

Tav.n.6 Tipologia edilizia 1/200

Tav.n.7 Sezioni strdali tipo 1/50

ALL. n.4 - Progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria

Tav.n.1 Planimetria rete stradale

Tav.n.2 Profilo longitudinale

Tav.n.3 Planimetria rete idrica

Tav.n.4 Planimetria rete fognaria

Tav.n.5 Planimetria impianto di illuminazione pubblica

ALL n.5 - Preventivo sommario di spesa

I Lottizzanti

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a l'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune gli abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

Art.11 - Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di cui all'art.4 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, liberi da vincoli, oneri e ipoteche, entro tre giorni dal collaudo delle stesse, che sarà effettuato come previsto nel precedente art.8 entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

Tale data sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale di collaudo redatto dal Collaudatore e approvato dal Comune. Conseguentemente, da tale data, tutte le spese di manutenzione e modifiche occorrenti alle opere stesse saranno sostenute direttamente dal Comune medesimo.

Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo dei lottizzanti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

Art.12 Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, o lottizzanti circconvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tale servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua ecc. ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua ecc. ed eventualmente altri servizi di terreni lottizzanti circconvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopra citati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per opere stradali che per le altre opere, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli Uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art.13 - Qualora i lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti che di alie

Art.7 - I Lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 2, comma 5° dell'art.28 della citata legge urbanistica, nonchè in base alle previsioni della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ regolamento approvata dall'Autorità Tutoria ed avente ad oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e in particolare di quanto disposto al punto \_\_\_ e \_\_\_ di detta deliberazione, si obbligano per se stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a £. \_\_\_\_\_ al mc. ed il maggiore importo eventualmente stabilito prima del rilascio della concessione ai sensi degli artt. 3 e 5 della legge 28.1.1977, n.10.

Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio delle concessioni singole ai sensi del punto \_\_\_\_\_ della suddetta deliberazione consiliare, dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria.

Art.8 - All'atto del rilascio delle singole Concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'art.6 della legge 28.1.1977, n.10.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio della concessione in base alle determinazioni che l'Amministrazione assumerà ai sensi del 2° comma dell'art.11 della legge prima citata, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti nonchè alla prestazione di idonea garanzia.

Art.9 - I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 4,5° comma dell'art.28 della legge urbanistica, ha costituito una cauzione presso la Tesoreria Comunale di £. \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di Lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.

Per l'ipotesi di inadeguamento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art.10 - Per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui all'art.4 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art.31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi su citati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro Tecnico all'uopo designato dal Comune medesimo.

elettrica;

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Art.5 - Prima della vendita dei lotti edificabili e dell'assegnazione degli stessi, quali risultano dal piano di lottizzazione, il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione, per conto dei lottizzanti, prederà ad determinare i confini dei lotti stessi, delle strade interne a la lottizzazione e degli spazi destinati ad uso pubblico, mediante apposizioni di termini inamovibili, come indicato nel piano particellare allegato al Piano stesso (Tav.n.4 dell'All. n.3).

Si da atto che il Piano allegato prevede la ripartizione delle superfici territoriali in modo tale da destinare a spazi pubblici e riservati alle attività collettive ed a verde pubblico complessivi mq.

\_\_\_\_\_ con redditi dominicale £. \_\_\_\_\_, come appres-  
so meglio specificato:

- a) strade pubbliche: mq. \_\_\_\_\_ R.D. £. \_\_\_\_\_  
b) parcheggi pubblici mq. \_\_\_\_\_ R.D. £. \_\_\_\_\_  
c) verde e servizi mq. \_\_\_\_\_ R.D. £. \_\_\_\_\_

dette aree sono contraddistinte in catasto:

F° \_\_\_\_\_, map. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_ R.D. £. \_\_\_\_\_  
F° \_\_\_\_\_, map. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_ R.D. £. \_\_\_\_\_  
F° \_\_\_\_\_, map. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_ R.D. £. \_\_\_\_\_

Art.6 - Tutte le strade, i parcheggi, le piazzette di disimpegno e i passaggi pedonali saranno costruite a cura e spese dei lottizzanti, successori o aventi causa, prima della vendita dei lotti edificabili o almeno contemporaneamente a tale vendita o assegnazione, rispettando tracciati e larghezze previsti nel Piano di Lottizzazione.

Le strade predette dovranno essere costruite con le seguenti modalità:

- a) formazione di uno strato di fondazione entro apposito cassonetto, eseguito con misto arido di cava e di fiume, rullato con rulle da 16 tn. e dello spessore di cm.20;  
b) strato di collegamento in conglomerato bituminoso (binder) di adatta granulimetria, impastato a caldo col 3 e 4% in peso di bitume fluido ed altrettante di filler, steso mediante vibrofinitrice meccanica per spessori minimi di 5 cm., rullato fino al completo assestamento;  
c) manto di usura (tappetino) in conglomerato bituminoso impastato a 140° di temperatura col 5% di bitume e filler; steso mediante vibrofinitrice, per spessori minimi di cm.3, ancorato allo strato sottostante con kg.0,4 di emulsione bituminosa a mq.  
d) costruzione di marciapiedi pedonabili della larghezza minima di mt. 1,00 ai due lati della strada con cordonata in calcestruzzo cementizio come dai particolari di progetto (Tav.n.7 dell'allegato n.3).

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di determinare le modifiche, al sistema costruttivo come sopra definito, che si renderanno eventualmente necessarie in dipendenza di particolari situazioni strutturali dei terreni.

ALLEGATO N.11 - SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA A PIANI DI LOTTIZZAZIONE

CONVENZIONE tra i Sigg. \_\_\_\_\_  
ed il COMUNE di \_\_\_\_\_ per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione autorizzabile in base alle previsioni del Programma di Fabbricazione ( o del \_\_\_\_\_ Programma Poliennale di attuazione) approvate dal Comune.

PREMESSO:

- che i Sigg. \_\_\_\_\_ sono proprietari delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. \_\_\_\_\_ del f° \_\_\_\_\_ aventi un'estensione complessiva di mq. \_\_\_\_\_ ;
- che il vigente Strumento Urbanistico prevede la destinazione delle aree interessate a Zona \_\_\_\_\_ ( oppure prevede per l'ambito in oggetto le seguenti destinazioni: mq. \_\_\_\_\_ zona \_\_\_\_\_, mq. \_\_\_\_\_ Zona \_\_\_\_\_);
- che i Sigg. \_\_\_\_\_ hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni dello Strumento Urbanistico mediante un piano di lottizzazione convenzionato;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni dello Strumento Urbanistico relative alla Zona in oggetto con il Programma Poliennale di attuazione deliberato dal Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_, con deliberazione n. \_\_\_\_\_;
- che detto Programma Poliennale prevede l'approvazione dell'intera lottizzazione e la sua attuazione nel \_\_\_\_\_ennio solo per la quota parte massima della volumetria consentita pari a mc. \_\_\_\_\_;
- che il Piano di lottizzazione presentato risulta conforme alle prescrizioni:
  - del P.R.G. (ed del P. di F.);
  - del Regolamento Edilizio;
  - del Regolamento d'Igiene;
  - del Programma Poliennale d'attuazione ;
- che il Piano di lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale che ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ regolamento approvata dall'Autorità Tutoria;
- che è intervenuto il nulla-osta prescritto dal 2° comma dell'art.28 della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni;
- che i Sigg. \_\_\_\_\_ hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, l'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nell'Ufficio di Segreteria del Comune di \_\_\_\_\_ dinanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ Segretario del Comune, si sono costituiti i Sigg.:

- 1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ il quale interviene in questo atto in nome e per conto del Comune di \_\_\_\_\_ in

seguito denominato "Comune", in esecuzione della deliberazione del C.C. sopra menzionata, che si allega in copia conforme sotto la lettera "A"

2) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
domiciliato in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
domiciliato a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

in seguito denominati "lottizzanti"

Tra i sumenzionati Sigg. si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i lottizzanti.

Art.1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2 - La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente o dell'eventuale Programma Poliennale di attuazione, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché alle previsioni planimetriche allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art.3 - I lottizzanti assumono l'impegno verso il Comune, anche per i loro successori e aventi causa, di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio, ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni nei terreni di loro proprietà posti in località \_\_\_\_\_ e distinti in cataste al F° \_\_\_\_\_, Mapp. \_\_\_\_\_ dell'estensione catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_

giusto l'apposito Piano di Lottizzazione sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale e che viene allegato alla presente sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale.

Art.4 - I Lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell'art.28 della legge urbanistica su menzionata si obbligano per se stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree indicate nel piano di lottizzazione alla Tavola n.3 dell.3 (zonizzazione) con retino \_\_\_\_\_ e della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_ e con retino \_\_\_\_\_ per una superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_;

La cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria avverrà su richiesta del Comune nei termini di cui all'art.11; la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria dovrà intervenire entro sei mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione.

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 2, comma 5°, dell'art.28 della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150, e successive modificazioni, si obbligano, per se stessi e per i loro aventi diritto per qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità interna alla lottizzazione e parcheggi pubblici
- Rete idrica;
- Rete fognaria;
- Impianto di illuminazione pubblica e di distribuzione dell'energia

ALLEGATO N.12 - LEGGI, DECRETI E CIRCOLARI RIGUARDANTI LA DISCIPLINA URBANISTICA.

A) LEGGI DELLO STATO:

- Legge 17.8.1942, n.1150 - Legge urbanistica
- Legge 16.8.1967, n. 765 "
- Legge 19.11.1968, n.1187 "
- Legge 1.6.1971, n. 291 "
- Legge 3.11.1952, n.1902 - Misure di salvaguardia
- Legge 21.12.1955, n.1357 "
- Legge 30. 7.1959, n. 615 "
- Legge 18. 4.1962, n. 167 - Edilizia economico-popolare
- Legge 21. 7.1965, n. 904 - Acquisizione di aree per edilizia economica
- Legge 27. 6.1974, n. 247 " " " per edilizia residenziale
- Legge 5. 7.1966, n. 517 - Misure di salvaguardia
- Legge 11. 6.1961, n. 426 - Disciplina del commercio
- Legge 22.10.1971, n. 865 - Legge sulla casa
- Legge 3.12.1971, n.1102 - Legge sulla montagna
- Legge 27. 1.1977, n. 10 - Legge sulla edificabilità dei suoli
- Legge 28.02.1985, n. 47 - Legge sul condono edilizio

B) LEGGI DELLA REGIONE SARDEGNA

- Legge 9. 3.1976, n. 10 - Norme in materia urbanistica e misure di tutela
- Legge 28. 4.1978, n. 30 - Norme concernente l'edificazione dei suoli
- Legge 19. 5.1981, n. 17 -
- Legge 11.10.1985, n. 23 - Legge sul condono edilizio

C) DECRETI DELLO STATO

- D.I. 1. 4.1968, n. 1404 - Protezione del nastro stradale
- D.I. 2. 4.1968, n. 1444 - Standards urbanistici
- D.M. 3.10.1975, n. 9816 - Costo degli edifici
- D.M. 10. 5.1977, - Costo di costruzione dei nuovi edifici

D) DECRETI DELLA REGIONE SARDA

- D.I. 6. 8.1968, n.01856 - Disciplina per la formazione di strumenti urbanistici
- D.P.G.R.1.8.1977, n.9743-271- "
- D.A. 31. 1.1978, n. 70/U - Definizione tabelle parametriche relativi agli oneri di urbanizzazione
- D.A. 31. 1.1978, n. 71/U - Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione
- D.A. 31. 1.1978, n. 72/U - Approvazione convenzione tipo
- D.A. 20.12.1983, n.2266/II - Disciplina limiti e rapporti per la formazione di strumenti urbanistici

E) CIRCOLARI MINISTERO LL.PP.

- Circolare 28.10.1967 n. 3210- Istruzioni sulla legge ponte
- Circolare 20. 1.1967 n. 425- Standards residenziali
- Circolare 30.12.1970 n. 5980- Istruzioni sulle distanze stradali

F) CIRCOLARI ASSESSORE URBANISTICA DELLA REGIONE SARDA

- Circolare 20.3.1978 n. 2-A - Istruzioni sul D.P.G.R.1.8.1977
- Circolare 20.3.1978 n. 3-B - Criteri per lo studio del territorio
- Circolare 20.3.1978 n. 4-C - Istruzioni sui piani di zona
- Circolare 20.3.1978 n. 5-D - Chiarimenti alla legge sui suoli

# I N D I C E

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO PRIMO - NORME PRELIMINARI	
Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento edilizio	pag. 2
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizia	pag. 2
TITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICA E EDILIZIA.	
Art. 3 - Attribuzioni della commissione urbanistica edilizia	pag. 2
Art. 4 - Formazione e nomina della commissione urbanistica e edilizia.	pag. 3
Art. 5 - Funzionamento della commissione urbanistica e edilizia.	pag. 3
TITOLO III - CONCESSIONI EDILIZIE	
Art. 6 - Opere soggette a concessione edilizia	pag. 4
Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione edilizia	pag. 5
Art. 8 - Attività soggette ad autorizzazione	pag. 5
Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza.	pag. 6
Art. 10 - Modalità per richiedere la concessione edilizia	pag. 6
Art. 11 - Documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia	pag. 6
Art. 12 - Modalità per richiedere l'autorizzazione.	pag. 7
Art. 13 - Esame dei progetti e comunicazione degli esiti.	pag. 8
Art. 14 - Diniego	pag. 9
Art. 15 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie	pag. 10
Art. 16 - Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti dei terzi.	pag. 10
Art. 17 - Termini di validità della concessione, decadenza, rinnovo.	pag. 10
Art. 18 - Concessioni in sanatoria	pag. 12
Art. 19 - Concessioni in deroga.	pag. 12
Art. 20 - Lavori senza concessione. - Lavori difformi.	pag. 12
Art. 21 - Sanzioni amministrative	pag. 14
Art. 22 - Varianti al progetto.	pag. 17
Art. 23 - Rilascio di copia della concessione	pag. 17
Art. 24 - Contributo di concessione.	pag. 17
Art. 25 - Concessioni onerose	pag. 18
Art. 26 - Concessioni convenzionate	pag. 19
Art. 27 - Concessioni gratuite	pag. 20
Art. 28 - Concessioni per aperture di cave o miniere.	pag. 21
Art. 29 - Concessioni per la realizzazione di impianti paracicettivi e stagionali.	pag. 23
Art. 30 - Responsabilità	pag. 24
Art. 31 - Annullamento e revoca della concessione.	pag. 24
Art. 32 - Procedimento per la rimessa in pristino.	pag. 25
Art. 33 - Licenza di abitabilità o agibilità.	pag. 25
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	
Art. 34 - Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere	pag. 26

Art.35 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici.	pag. 26
Art.36 - Formazione di cantieri.	pag. 26
Art.37 - Impianti di cantiere - Ponti e scale di servizio.	pag. 27
Art.38 - Prevenzione degli infortuni.	pag. 28
Art.39 - Responsabilità degli esecutori delle opere.	pag. 28
Art.40 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta.	pag. 28
Art.41 - Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati.	pag. 28
Art.42 - Precauzioni per assicurare la nettezza delle strade	pag. 29
Art.43 - Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico.	pag. 29
Art.44 - Lavori nel pubblico sottosuolo.	pag. 29
Art.45 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico.	pag. 29
Art.46 - Rinvenimenti e scoperte.	pag. 30
Art.47 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag. 30
Art.48 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota.	pag. 30
Art.49 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori.	pag. 30
Art.50 - Interruzione dei lavori - Sospensioni dei lavori - Ripresa.	pag. 31
Art.51 - Vigilanza sui lavori	pag. 31
Art.52 - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità - Norme per il rilascio.	pag. 31

#### PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE.

##### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art.53 - Osservanza delle disciplina urbanistica.	pag. 33
Art.54 - Attuazione della disciplina urbanistica.	pag. 33
Art.55 - Definizioni degli indici e dei parametri.	pag. 33

##### TITOLO II - DISCIPLINA DI ZONA E VINCOLI CONNESSI.

Art.56 - Azonamento del territorio	pag. 39
Art.57 - Tipologia edilizia e altezza massima di fabbricazione.	pag. 40
Art.58 - Zone residenziali	pag. 40
Art.59 - Zone produttive	pag. 40
Art.60 - Zone turistiche	pag. 40
Art.61 - Zone d'interesse generale	pag. 40
Art.62 - Zone di tutela e di rispetto.	pag. 41

##### TITOLO III - LOTTIZZAZIONE DELLE AREE

Art.63 - Domanda di lottizzazione	pag. 41
Art.64 - Approvazione della lottizzazione.	pag. 43
Art.65 - Convenzionamento della lottizzazione e obblighi inerenti.	pag. 43
Art.66 - Piani di lottizzazione obbligatori o d'ufficio	pag. 44
Art.67 - Attuazione, validità ed efficacia del piano di lottizzazione.	pag. 40

Art. 68 - Varianti al piano di lottizzazione.	pag. 45
TITOLI IV - URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DELLE AREE.	
Art. 69 - Edificazione in zona urbanizzata.	pag. 45
Art. 70 - Edificazione in zone non o incompletamente urbanizzate.	pag. 45
Art. 71 - Adempimenti urbanizzativi preliminari all'edificazione.	pag. 46
Art. 72 - Impegnativa di osservanza dei vincoli del P.R.G. o del P. di F.	pag. 46
Art. 73 - Domanda di urbanizzazione.	pag. 46
Art. 74 - Viabilità di lottizzazione.	pag. 45
Art. 75 - Accessi carrabili.	pag. 46
Art. 76 - Parcheggio e nuclei di verde attrezzato di uso pubblico - Parcheggi privati.	pag. 47
Art. 77 - Fabbricati accessori	pag. 47
Art. 78 - Opere di recinzione e di sostegno.	pag. 47
Art. 79 - Regolamentarità dei cortili.	pag. 48

#### PARTE TERZA - DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE.

Art. 80 - Norme per le zone d'interesse storico, artistico e ambientale.	pag. 49
Art. 81 - Decoro degli edifici.	pag. 49
Art. 82 - Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati	pag. 49
Art. 83 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi.	pag. 50
Art. 84 - Pittura figurativa sulle facciate.	pag. 50
Art. 85 - Iscrizioni-Insegne- Mostre e Vetrine.	pag. 50
Art. 86 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari.	pag. 50
Art. 87 - Elementi in aggetto - Balconi.	pag. 51
Art. 88 - Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre.	pag. 51
Art. 89 - Antenne televisive e parafulmini.	pag. 52
Art. 90 - Servitù pubbliche.	pag. 52
Art. 91 - Marciapiedi adiacenti a fabbricati.	pag. 53

#### PARTE QUARTA - DIFESA DAGLI INQUINAMENTI E NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE.

##### TITOLI I - DIFESA DAGLI INQUINAMENTI.

Art. 92 - Norme generali	pag. 54
Art. 93 - Inquinamento dell'atmosfera.	pag. 54
Art. 94 - Scarico abusivo di affluenti liquidi.	pag. 54
Art. 95 - Attività produttive moleste.	pag. 55
Art. 96 - Dispersioni termiche - Rumori e vibrazioni negli edifici.	pag. 55
Art. 97 - Serbatoi di carburanti e oli combustibili.	pag. 55
Art. 98 - Depositi abusivi di rifiuti solidi urbani-Letamai	pag. 56

##### TITOLI II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 99 - Obbligo di recingere le aree fabbricabili e gli spazi fra i fabbricati.	pag. 56
---	---------

Art.100 - Sistemazione e manutenzione delle aree scoperte - Obbligo di evitare ristagni d'acqua.	pag. 57
Art.101 - Caratteristiche dei terreni edilizi e delle fondazioni.	pag. 57
Art.102 - Salubrità del terreno - Terreni umidi.	pag. 58
Art.103 - Camere d'aria - Intercapedini - Vespai.	pag. 58
Art.104 - Murature.	pag. 58
Art.105 - Solai, coperture e balconi.	pag. 59
Art.106 - Scale.	pag. 59
Art.107 - Impianto di ascensori, montacarichi e simili	pag. 59
Art.108 - Zoccolature e gronde.	pag. 60
Art.109 - Rifiniture interne e pavimenti.	pag. 60
Art.110 - Deflusso delle acque pluviali.	pag. 60
Art.111 - Acqua potabile.	pag. 61
Art.112 - Impianti igienici interni - Canalizzazioni e canne fumarie.	pag. 61
Art.113 - Fogne private	pag. 62
Art.114 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri.	pag. 62
Art.115 - Cappe e camini - Forni - Impianti di riscaldamento	pag. 63
Art.116 - Scarichi di vapore e di gas.	pag. 63
<b>TITOLI III - FORMA E DIMENSIONI DEI LOCALI NEGLI EDIFICI URBANI</b>	
Art.117 - Superfici ed altezze dei locali.	pag. 64
Art.118 - Aereazione e illuminazione dei locali.	pag. 64
Art.119 - Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitti.	pag. 65
Art.120 - Locali per alloggi collettivi.	pag. 65
Art.121 - Locali ad uso commerciale.	pag. 66
Art.122 - Locali per spettacoli pubblici.	pag. 66
Art.123 - Edifici industriali e speciali.	pag. 66
<b>TITOLI IV - NORME PER I FABBRICATI RURALI.</b>	
Art.124 - Norme generali	pag. 66
Art.125 - Locali per abitazione nei fabbricati rurali.	pag. 67
Art.126 - Acqua potabile ed acquai nei fabbricati rurali.	pag. 67
Art.127 - Edifici per il ricovero degli animali.	pag. 67
Art.128 - Concimaie.	pag. 68
<b>PARTE QUINTA - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>	
Art.129 - Esecuzione delle opere edilizie.	pag. 69
Art.130 - Edifici pericolosi per la pubblica incolumità.	pag. 70
Art.131 - Prescrizioni generali sulla sicurezza - Sicurezza Antincendi.	pag. 70
Art.132 - Norme antincendio per edifici speciali.	pag. 71
<b>PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	
Art.133 - Adeguamento degli edifici non regolamentari.	pag. 72
Art.134 - Abitazioni antigieniche.	pag. 72
Art.135 - Lotti insufficienti - Sopralzo di edifici non regolamentari.	pag. 72

Art.136 - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti - Sanzioni.	pag. 72
Art.137 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	pag. 73
Art.138 - Modifiche al presente Regolamento.	pag. 73
Art.139 - Abolizione del precedente Regolamento	pag. 73
Art.140 - Deroghe.	pag. 73

#### ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

All. n.1 - Domanda di concessione ad edificare.	pag. 74
All. n.2 - Scheda urbanistica	pag. 77
All. n.3 - Prospetto per la determinazione del costo di costruzione.	pag. 78
All. n.4 - Convenzione tipo per interventi di edilizia abi- tativa convenzionata.	pag. 79
All. n.5 - Impegnativa di assunzione di vincoli - Edificazio- ne parziale dell'area.	pag. 83
All. n.6 - Impegnativa di assunzione di vincoli - Saturazione dell'area.	pag. 84
All. n.7 - Impegnativa unilaterale per l'assunzione di oneri di urbanizzazione primaria.	pag. 85
All. n.8 - Impegnativa unilaterale per l'assunzione di oneri di urbanizzazione secondaria.	pag. 86
All. n.9 - Domanda di lottizzazione.	pag. 87
All. n.10- Domanda di preventivo nulla-osta alla autorizza- zione della lottizzazione.	pag. 87
All. n.11- Schema di convenzione relativa a piani di lottiz- zazione.	pag. 88
All. n.12- Leggi, Decreti e Circolari riguardanti la disci- plina urbanistica.	pag. 94
INDICE GENERALE	pag. 95

—oooOooo—



# COMUNE DI NURRI

## Provincia di Cagliari

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 22 Del 28-06-05

ORIGINALE

**Oggetto:** MODIFICHE ALL'ART. 4 REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO.

L'anno duemilacinque il giorno ventotto del mese di giugno alle ore 18,30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>ATZENI ANTONIO MARIA</b>	<b>P</b>	<b>MARROCU GIULIANO</b>	<b>P</b>
<b>ATZENI GINO</b>	<b>P</b>	<b>MULAS ROBERTO</b>	<b>P</b>
<b>ATZENI GIULIANO</b>	<b>P</b>	<b>LIGAS GIAMPAOLO</b>	<b>P</b>
<b>CONTU LUISELLA</b>	<b>P</b>	<b>PISANO MARIO</b>	<b>P</b>
<b>LECCA ROBERTINO</b>	<b>P</b>	<b>USAI ANGELO</b>	<b>P</b>
<b>MARCIALIS CARLO RAFFAELE</b>	<b>P</b>	<b>VACCA CHRISTIAN</b>	<b>P</b>
<b>MARCIALIS MARCO</b>	<b>P</b>		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor ATZENI ANTONIO MARIA in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Signor DR CARCANGIU BRUNO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.1991, relativa all'approvazione del regolamento del Piano Urbanistico Comunale;

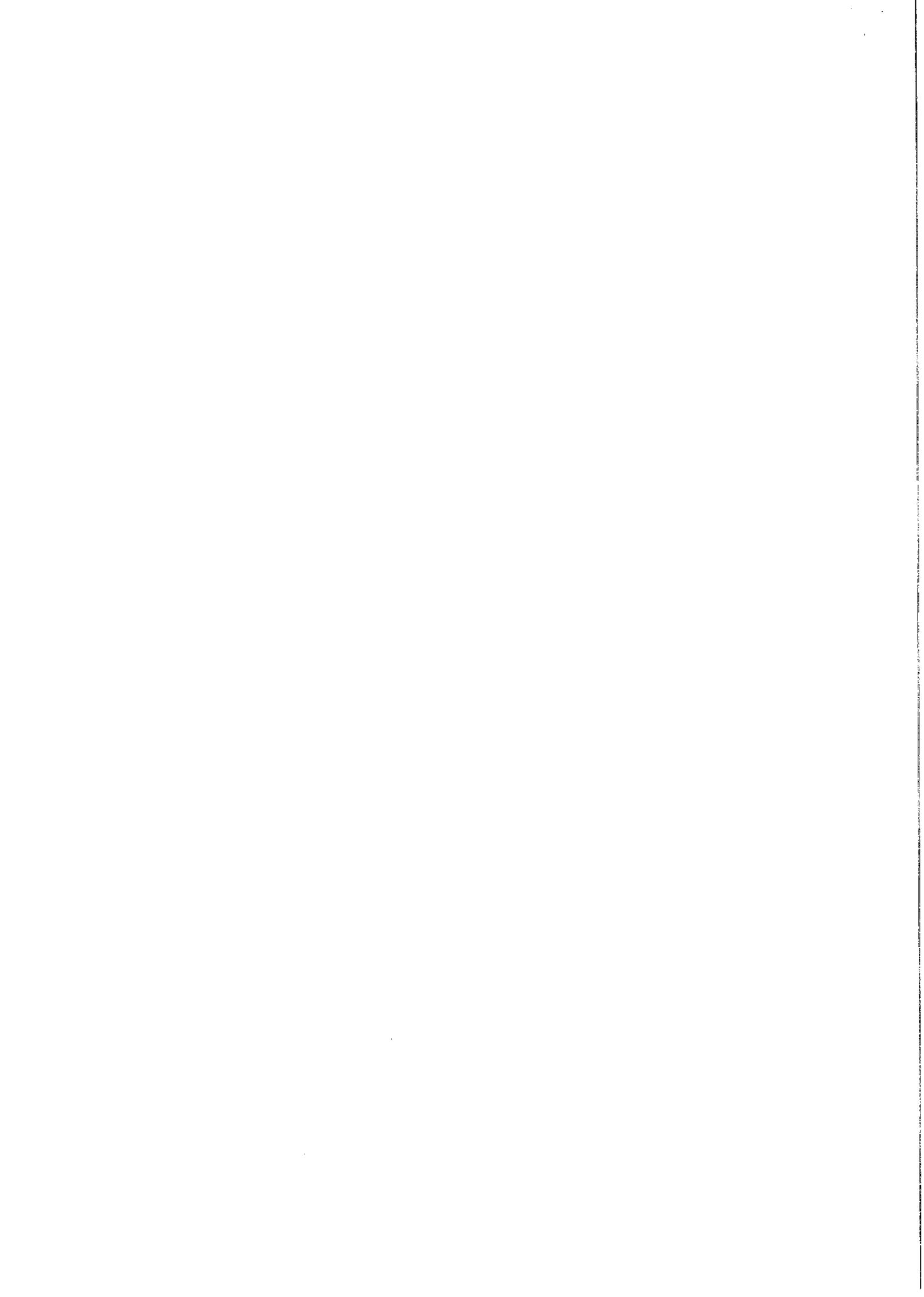
Visto l'art. 4 del vigente Regolamento edilizio il quale prevede che la Commissione Edilizia Comunale risulta così composta:

a) Membri di diritto:

1. dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
2. il capo dell'Ufficio tecnico o un suo delegato;
3. l'Ufficiale sanitario del Comune;

b) membri elettivi:

4. un ingegnere o un architetto o un geometra, iscritto nei rispettivi albi professionali;
5. tre rappresentanti del Consiglio comunale, anche se fuori del Consiglio;



Vista la Circolare del ministero dell'Interno – Direzione Centrale per le Autonomie – Sportello delle Autonomie n. 1/2005 del 27.04.2005, relativa alla risposta in merito a quesiti posti da EE. LL. sulla composizione della Commissione edilizia comunale, nella quale si chiarisce l'orientamento del Consiglio di Stato, che in materia si è così espresso: “La presenza di organi politici nella Commissione edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie, non è più consentita dall'assetto normativo attuale” ... “ qualora tale presenza sia espressamente prevista da regolamenti comunali, gli Enti Locali dovranno procedere alle necessarie modifiche”;

Visto, altresì, l'art. 4, comma 5, della Legge Regionale n. 28 del 12.08.1998, il quale asserisce che la Commissione edilizia comunale deve comprendere un esperto in materia di paesaggio, scelto dall'organo comunale competente fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni pubbliche;

Considerato che si rende necessario procedere alla modifica dell'articolo in narrativa;

Acquisiti, i pareri di cui all'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali),

Ad unanimità dei voti,

**DELIBERA**

1. Di modificare il regolamento del Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.1991, così come segue:

**Art. 4 - Formazione e nomina della Commissione urbanistica ed edilizia**

La Commissione Urbanistica ed edilizia comunale è composta dai seguenti membri:

- a) Membri di diritto:
  1. il Responsabile dell'Ufficio tecnico (Presidente);
- b) membri elettivi:
  2. tre membri esperti in materia urbanistica ed edilizia (ingegneri o architetti o geometri, periti edili, etc. iscritti nei rispettivi albi professionali);
  3. un esperto in materia di paesaggio, scelto fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni pubbliche;

2. Di dare atto che il regolamento, così modificato, viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

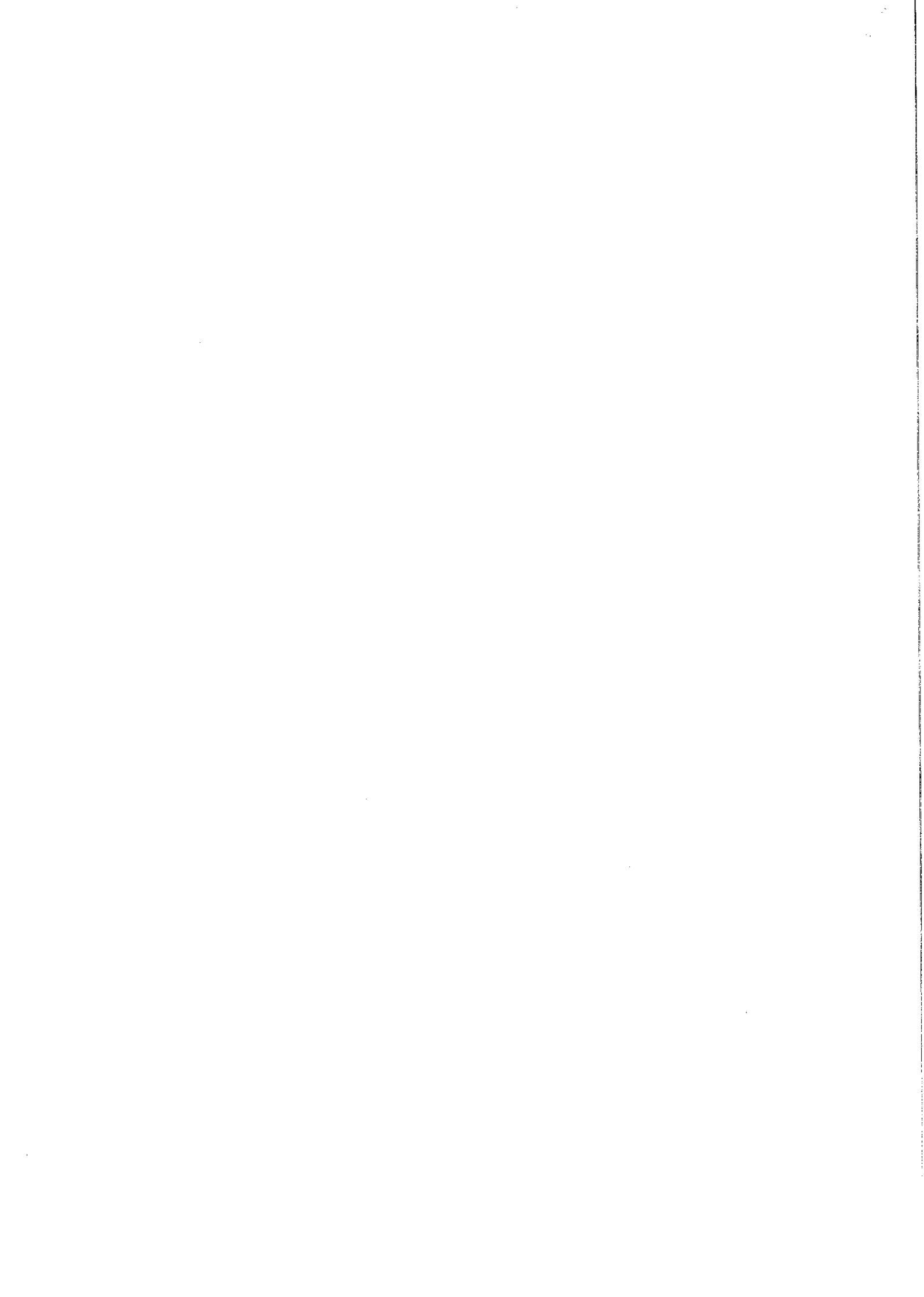
Successivamente

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ad unanimità dei voti

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs n. 267/2000, (Testo Unico degli Enti Locali).



**PARERE: REGOLARITA' TECNICA**  
VISTO con parere Favorev.

**Il Responsabile**  
**CONTU GIOVANNI**



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
ATZENI ANTONIO MARIA

Il Segretario  
DR CARCANGIU BRUNO

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 01-07-05 per rimanervi per quindici giorni consecutivi ( come prescritto nell' art. 30, comma 1° della L.R. 13.12.94. N.38 ) su attestazione del messo comunale.

- La Presente deliberazione diverrà esecutiva il 28-06-05 perché dichiarata immediatamente eseguibile ( art.. 134, comma 4° del D.lgs. 267/2000 - T.U. degli Enti Locali).

Nurri, li 01-07-05

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DR CARCANGIU BRUNO

