

**COMUNE DI URBISAGLIA**

PIANO per intervento urbanistico preventivo **di iniziativa pubblica**

Denominato “ **San Biagio** “

***NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE***

## *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*

(Prospetto delle operazioni edilizie ed urbanistiche ammesse, prescritte o vietate nel l'area San Biagio, ex cava di breccia, di Urbisaglia)

Il presente PIANO, prevede - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici:

- Altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;
- la dotazione degli standard, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. n.º4 del D.M. N.º1444/68.
- If = indice di densità fondiaria 3mc/mq
- Df = distanza tra fabbricati 10,00 ml tra pareti finestrate
- 
- Dc = distanza dai confini pari ml. 1.5
- 
- Ds = distanza dalle strade in base al D.M. 1.444/'68 minimo assoluto di 5,00 ml

### **Altre Distanze : dal codice civile dagli articoli 873 al 907;**

- 1) Edifici, costruzioni che non siano costruiti in aderenza o appoggio; 3 metri.
- 2) Muro di cinta la cui altezza misura meno di 3 metri di altezza; 0 metri.
- 3) Muro di cinta la cui altezza misura più di 3 metri di altezza; 3 metri.
- 4) Travi, tasselli, tubi interni in muro divisorio comune a due proprietari; 5 cm dalla superficie della parete del vicino.
- 5) Pozzi, cisterne, fosse latrine; 2 metri.
- 6) Tubi esterni, condutture (acqua, gas ecc.); 1 metro.
- 7) Forni, camini, stalle, casotti caldaia; in base ai regolamenti o in loro mancanza in base alla distanza di sicurezza.
- 8) Canale o fosso; distanza uguale alla profondità del fosso.
- 9) Alberi di alto fusto; 3 metri.
- 10) Alberi a basso fusto, inferiore a 3 metri di altezza; 1,5 metri.
- 11) Viti, arbusti, sieti vive, piante da frutto (con una altezza inferiore a 2,5 metri); 1 metro.

## **DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO**

Gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente si articolano nelle seguenti categorie:

### **1) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne.

Le suddette operazioni dovranno avvenire senza modifiche di materiali, forme, colori e tipi preesistenti qualora gli stessi siano conformi alle caratteristiche storico-architettoniche di Urbisaglia; ovvero, se difformi, dovranno adeguarsi alle prescrizioni del Piano.

Riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni.

Riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

### **2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di **sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti per servizi igienici ed impianti tecnici.**

Tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferrate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine etc. senza modifiche di materiali, forme, colori e tipi preesistenti qualora gli stessi siano conformi alle caratteristiche storico-architettoniche di Urbisaglia; ovvero, se difformi, dovranno adeguarsi alle prescrizioni del Piano.

**E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne, della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e della pendenza delle coperture.**

Le operazioni edilizie di manutenzione straordinaria dovranno avvenire in conformità alle prescrizioni del Piano.

### **3) RESTAURO CONSERVATIVO**

Consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta, entro i limiti prescritti, di elementi di rinforzo con materiali diversi.

Consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali costitutivi dei gradini e dei sotto-gradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta, entro i limiti prescritti, di elementi di rinforzo con materiali diversi.

Sottofondazioni, iniezioni cementizie nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali analoghi a quelli originari.

Demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti ed aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato.

Riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne.

Demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni; realizzazione di modifiche distributive interne necessarie ad un recupero funzionale dell'edificio, sempre che le stesse siano compatibili con i caratteri dell'edificio e ne rispettino l'integrità architettonica originaria.

#### **4) RISANAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO**

Lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservandone la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su cortili o su spazi interni anche se comuni a più proprietà purché non direttamente visibili dal suolo pubblico.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di parti aggiunte sia provvisorie che permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

#### **5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Interventi rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi, **nei limiti specificati dal Piano per ogni unità minima d'intervento:**

- aumenti della superficie edilizia e/o del volume degli edifici;
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

#### **6) DEMOLIZIONE**

Si intende per demolizione totale di fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica. Quanto sopra con le modalità prescritte dal Piano.

#### **7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose e dei luoghi d'interesse artistico o storico.

\*\*\*

Gli interventi ammessi, di cui alle precedenti categorie, sono puntualmente specificati per ogni singola Unità Minima di Intervento, con le ulteriori precisazioni e prescrizioni contenute nelle seguenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Le seguenti Norme Tecniche d'Attuazione contengono, inoltre, regole qualitative scritte o espresse graficamente, a cui comunque attenersi per l'attuazione del Piano sia per gli interventi di iniziativa privata che per quelli di iniziativa pubblica, anche se non specificatamente richiamate sulla singola scheda di ogni unità minima di intervento.

# A - IMPIANTO DISTRIBUTIVO-FUNZIONALE E IGIENICO-SANITARIO DEGLI EDIFICI.

## A.1 - *Caratteri distributivi-funzionali*

A.1.1 - E' prescritto il mantenimento o ripristino degli ambienti interni che presentano caratteri architettonici e particolari significativi (volte, affreschi, decorazioni, partiture lapidee, etc.).

A.1.2 - E' prescritta l'eliminazione dei corpi aggiunti (superfetazioni) e sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio, ivi inclusi balconi, pensiline, terrazze, altane, tettoie e simili.

A.1.3 - è ammesso il mantenimento dei corpi aggiunti di cui al punto A.1.2, qualora gli stessi siano relativi a edifici ristrutturati o costruiti in epoca recente e facenti parte integrante dell'assetto distributivo-funzionale degli stessi. Tali corpi emergenti comunque dovranno adeguarsi per uso di materiali e forma alle prescrizioni particolari contenute nella scheda di identificazione relativa.

A.1.4 - nella categoria "Ristrutturazione edilizia" è consentita la variazione del sistema distributivo interno, compreso quello degli accessi verticali e orizzontali (androni, scale, etc.) anche per consentire l'aggregazione di più unità di intervento aventi le stesse caratteristiche tipologiche e funzionali.

A.1.5 - Nei casi di Ristrutturazione edilizia è consentita la variazione delle altezze nette interne ai piani fermi restando i vincoli di invariabilità della altezza complessiva, del sistema di copertura e dei prospetti.

## A.2 - *Caratteristiche igienico-sanitarie.*

A.2.1 - Sono sempre ammessi lavori interni di adeguamento igienico-sanitario, purché nell'ambito di ogni singola abitazione,

A.2.2 - Per bagni e gabinetti è consentita anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione forzata.

A.2.3 - Nel rispetto dell'organismo architettonico originario, e qualora si prospetti come unica soluzione possibile è consentita l'illuminazione anche solo artificiale su scale, disimpegni e corridoi.

A.2.4 - E' ammessa l'installazione di apparecchiature per la cucina anche in ambienti privi di finestra, purché muniti di adeguato impianto di ventilazione forzata.

A.2.5 - Bagni, gabinetti, cucine o altri vani accessori emergenti, a sbalzo o su pilastri, dall'involuppo originario dell'edificio devono essere eliminati. Solo in caso di provata

impossibilità di riproporre gli stessi all'interno dell'involucro originario è consentito il loro mantenimento all'esterno, mediante adeguamento

A.2.6 - E' ammessa l'installazione o la sostituzione di impianti tecnici di distribuzione a rete per riscaldamento, condizionamento, gas, elettricità, etc.,

A.2.7 - Si prescrive la ristrutturazione della rete interna di tubazioni per impianti igienici e sanitari specialmente se le condotte di alimentazione sono in piombo; e il rifacimento dell'impianto elettrico se privo dei requisiti di sicurezza.

A.2.8 - E' prescritto il rifacimento del sistema di smaltimento e convogliamento dei liquami di fogna avendo cura di **ALLACCIARE L'IMPIANTO ALLA NUOVA FOGNATURA** e disporre un'adeguata ventilazione delle condotte; pozzetti sifonati a perfetta tenuta in corrispondenza dei discendenti ed altri pozzetti ispezionabili di innesto del fognolo al collettore comunale.

A.2.9 - Si prescrivono tutti gli accorgimenti tecnici necessari per eliminare l'umidità. I piani terreni attualmente utilizzati come abitazione dovranno essere destinati esclusivamente a servizi quali autorimesse ove consentite o depositi qualora dopo il trattamento si dovesse riscontrare un grado di umidità anche modesto.

A.2.10 - E' prescritta la demolizione senza ricostruzione di tutti i corpi accessori, strutture provvisorie, manufatti precari, baracche non espressamente individuati e normalizzati dal Piano, che insistono su aree destinate a verde sia pubblico che privato e/o su spazi comunque inedificati.

A.2.11 - è ammessa l'apertura di nuove finestre su facciate prospicienti cortili, cavedi, orti (purché sia assicurato il carattere unitario delle stesse); soltanto per migliorare le condizioni igieniche e funzionali degli immobili.

**A.2.12- è ammessa, previa approvazione di progetto esecutivo, la costruzione ex novo su aree private di blocchi di servizio singoli o abbinati a più unità, in sostituzione di superfetazioni e/o di strutture fatiscenti e provvisorie. Tali blocchi saranno realizzati in adiacenza dell'immobile o staccati a seconda dei casi, e dovranno contribuire a risanare l'immobile e l'area circostante sia sotto l'aspetto igienico che architettonico e ambientale;**

## **B - STRUTTURE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI.**

### **B.1 - *Demolizioni e ricostruzioni.***

B.1. - è consentita la demolizione parziale dell'edificio e la sua ricostruzione.

Per la ricostruzione, salvo precise disposizioni per ogni singola unità di intervento, valgono le seguenti norme:

- **densità fondiaria uguale a 3 mc/mq**
- **Distacco dalle strade pubbliche ml. 5.00**
- **Distacco dai confini e fabbricati - come norme di codice civile -**
- **Altezza massima non superiore a quella preesistente al netto delle superfetazioni.**

- **Il progetto di ricostruzione deve essere corredato da relazione geologica.**

B.1.2 è consentita la ricostruzione di parti di edifici crollate demolite o camuffate, fedele alle preesistenti, secondo inequivocabili tracce esistenti, iconografie e documenti.

B.1.3 - E' ammessa, previa approvazione di un progetto esecutivo, la riapertura di vani finestra e simili sui prospetti, qualora sussistano motivi di risanamento funzionale e architettonico e la inequivocabile certezza della loro preesistenza (spalle, cornici, trabeazioni, archi, etc.); dovranno comunque essere mantenuti o ripristinati gli stessi elementi costruttivi caratterizzanti. In nessun caso potranno essere ripristinati balconi preesistenti e/o altri corpi comunque aggettanti sulle vie e spazi pubblici.

## **B.2 - Elementi strutturali: fondazioni.**

B.2.1 - Prima di qualsiasi operazione sulle strutture è prescritto l'accertamento dello stato di consistenza delle fondazioni e del terreno su cui insistono, onde realizzare tutte le opere di consolidamento necessarie. Se necessario è fatto obbligo di intervenire mediante opere in calcestruzzo armato al disotto del piano di imposta del fabbricato con tecniche (platee, strutture scatolari, sottofondazioni etc.) da valutarsi per casi specifici con progetto esecutivo.

B.2.2 - Si prescrive il risanamento statico di murature lesionate o dissestate per effetto di cedimenti delle fondazioni, mediante tecniche di consolidamento e ricucitura dei conci.

## **B.3 - Elementi strutturali: murature portanti.**

B.3.1 Per le murature in laterizio (e/o pietra) che non presentano gravi sintomi di instabilità quali pronunciati fuori piombo, rigonfiamenti o estese lesioni, si prescrive la ripresa delle stesse mediante sostituzione dei conci con materiali analoghi legati con malte di cemento e calce. La sigillatura dei giunti va comunque eseguita con malta di calce.

B.3.2 - Per le murature che presentano gravi sintomi di instabilità, è consentita la loro parziale demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali e tecniche costruttive preesistenti; ovvero sono consentite tecniche di consolidamento che prevedono l'uso di materiali diversi dai preesistenti quali leganti cementizi, calcestruzzo armato, acciaio purché i paramenti originari vengano ripristinati.

B.3.3 - Negli edifici soggetti a forze spingenti verso l'esterno è consentito l'uso di tiranti inseriti nel corpo della muratura e saldamente ancorati alle estremità.

## **B.4 - Elementi strutturali: cordoli, archi e volte**

B.4.1 - Qualora le murature portanti presentino consistenza e buona fattura è consentito, in corrispondenza degli orizzontamenti, l'uso di rinforzi mediante iniezioni di pasta cementizia o miscele sintetiche. Negli altri casi si prescrive l'uso di cordoli armati, realizzati anche a tratti, di spessore non inferiore a quello del solaio e di larghezza minima pari alla metà del muro. Gli stessi cordoli non dovranno comunque affiorare nella superficie dei paramenti a vista.

B.4.2 - Gli archi e le volte, siti negli orizzontamenti fuori terra, devono essere muniti di cinture, chiavi o tiranti, posti convenientemente in tensione, atti ad assorbire integralmente le spinte alle loro imposte, nei casi in cui le murature abbiano spessori insufficienti ad accogliere le spinte senza che vengano generati sforzi di trazione. Le eventuali lesioni degli archi e delle volte potranno essere risarcite mediante adeguate cuciture, iniezioni cementizie, resine etc.

B.4.3 - in caso di lesioni macroscopiche o di murature inconsistenti, si prescrive la demolizione degli archi e delle volte. Nella medesima unità minima di intervento sarà prevista la sostituzione degli stessi con strutture non spingenti ovvero la loro ricostruzione secondo sistemi spingenti chiusi in se stessi, qualora i suddetti elementi concorrano ad un equilibrio architettonico-formale d'insieme.

### **B.5 - Elementi strutturali: solai, sbalzi, coperture.**

B.5.1 - Qualora i danni al solaio siano macroscopici e l'unità di intervento non presenti rilevanti caratteristiche storico-architettoniche è consentita la sostituzione del solaio ligneo con solaio in acciaio o cemento armato, efficacemente incassato ed ancorato alle estremità nei cordoli o travi di perimetro. Nel caso si impieghino travi prefabbricate in cemento armato ordinario o precompresso, si dovrà disporre un'apposita armatura di collegamento delle travi alle strutture perimetrali (travi o cordoli). Nel caso si usino laterizi, questi dovranno essere a blocco unico (pignatta) fra le travi, ed essere efficacemente ancorati ad esse e alla sovrastante soletta.

In ogni caso, prima di procedere alla sostituzione del solaio, si dovrà verificare la stabilità delle strutture verticali, ivi comprese le opere di fondazione e, se necessario, procedere al loro consolidamento.

Qualora l'orditura primaria sia staticamente efficiente, o resa tale, si prescrive il restauro del solaio ligneo mediante sostituzione parziale o totale della orditura secondaria e dell'impalcato.

B.5.2 - qualora i solai in legno siano deteriorati, è prescritto il loro restauro o sostituzione con solai analoghi ai preesistenti.

B.5.3 - E' ammessa la sostituzione di scale interne in muratura a sbalzo con scale in cemento armato o in acciaio.

B.5.5 - Si prescrive la demolizione di tutte le strutture a sbalzo anche modestamente lesionate.

Gli elementi in cotto o lapidei di pregio storico-architettonico (mensole, cornicioni etc.) che presentano segni di dissesto dovranno essere restaurati e conservati, gli stessi dovranno essere saldamente ancorati alla muratura e non assolvere a funzioni statiche.

B.5.6 - Il restauro o sostituzione dei tetti deve tendere alla realizzazione di sistemi non spingenti e comunque staticamente chiusi in se stessi.

B.5.7 - Si suggerisce il mantenimento delle coperture tradizionali a falde inclinate e manto di coppi anche utilizzando elementi di recupero. Si dovranno mantenere o ripristinare gli sporti di gronda e le cornici preesistenti, sia per dimensioni che per tipologia e materiali

Le falde dovranno avere la pendenza originaria e comunque la stessa delle coperture circostanti; non dovranno in ogni caso superare la pendenza del 35%. Eventuali superfici vetrate



sulla copertura dovranno giacere sul piano della stessa. Non è consentita la costruzione di coperture piane, o di terrazze, praticabili o non praticabili.

Non è consentita la costruzione di corpi emergenti dai piani delle coperture; eventuali abbaini dovranno avere le misure massime di ml. 1.50 \*1.2 comignoli (e analoghi canali di ventilazione) dovranno essere conformi ai modelli in uso nel territorio

## C - FACCIATE, INFISSI, FINITURE, VETRINE E INSEGNE.

### C.1 - *Facciate*

C.1.2 - saranno ammesse operazioni di modifica delle aperture, volte a qualificare o riqualificare la facciata nel suo contesto architettonico-ambientale..

C.1.3 - E' prescritto sui paramenti delle murature esterne in laterizio a faccia vista, quelle cioè costituite da conci aventi superfici omogenee, posti in opera con regolarità e precisione e che non recano tracce di preesistente intonaco, il trattamento delle superfici mediante:

- pulitura in profondità delle fessure con eliminazione delle sostanze terrose, sostituzione dei conci mancanti o deteriorati;
- bagnatura ed eventuale saturazione in profondità per il consolidamento, con iniezioni cementizie o soluzioni di materie sintetiche;
- stuccatura superficiale dei giunti con malta di calce, sabbia fine o cocchiopesto che si uniformi per colorazione e grana alle terrecotte di cui è costituito il paramento;
- finitura delle stuccature a raso e pulitura con acqua e spazzola di radica in modo da ottenere una superficie omogenea e rasata dei giunti;
- eventuale patinatura degli elementi decorativi emergenti (zoccolature, portali, cornici, paraste etc.) con miscela di acqua, eventuale latte di calce, collante naturale o acrilico, terre naturali e cocchiopesto;
- pulitura finale dei paramenti ed eventuale trattamento idrorepellente con cere naturali.

C.1.4 - I paramenti murari esterni che non presentano le caratteristiche di cui al precedente punto dovranno essere intonacati. Gli intonaci esterni su murature di mattoni, sia che si tratti di rifacimenti che di nuovi

C.1.5 - Nel caso di ricostruzioni, rifacimenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni etc. si prescrive il trattamento delle facciate in considerazione dell'intorno architettonico-ambientale di ogni singola unità edilizia.. Sono ammesse, in nuovi edifici, le strutture in calcestruzzo a faccia vista purché facenti parte integrante della unitarietà compositiva e siano in equilibrio con il contesto architettonico-ambientale.

C.1.6 - Per la tinteggiatura delle facciate, come per gli intonaci, non sono ammesse sostanze plastiche e simili, tendenti a formare una pellicola estranea alle qualità del sottostante supporto..

## **C.2 - Particolari costruttivi: infissi.**

C.2.1 - Per la chiusura di aperture sulle facciate sono ammessi infissi lignei o di altri materiali di aspetto ligneo. . Ai piani superiori è consentito l'uso di persiane di tipo tradizionale (a stecche larghe e traversa mediana o sportelloni apribili ad ante. Ai piani terreni, sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici, si prescrivono infissi apribili verso l'interno, retrattili o scorrevoli.

Serrande avvolgibili per finestre, se preesistenti, potranno essere mantenute solo se fanno parte di facciate recentemente e integralmente ristrutturata o ricostruite, in cui si siano totalmente persi e non più ripristinabili i caratteri originari dell'edificio; fatte salve diverse prescrizioni specificate per ogni unità minima di intervento. In ogni caso le stesse serrande dovranno essere di legno e di colore conforme.

C.2.2 - E' ammesso l'uso di infissi metallici su unità ad uso commerciale ed artigianale, purché verniciati con tinte persistenti, opache e consone all'intorno architettonico-ambientale. Non sono ammessi i trattamenti di anodizzazione o trattamenti al cromo, nichel, vernici metallizzate etc.

## **C.3 - Particolari costruttivi: finitura delle facciate.**

C.3.1 - Per tutti gli elementi di finitura visibili all'esterno degli edifici si prescrive l'uso di materiali, dimensioni e forme tradizionali, consone all'intorno architettonico-ambientale.

C.3.2 - Non sono ammesse canalizzazioni o tubazioni esterne a vista, sia verso gli spazi pubblici che quelli privati (compresi i camini); fatta eccezione per i pluviali che dovranno essere in rame e le condotte del gas che dovranno, comunque, essere oggetto di specifica autorizzazione edilizia; il rilascio della quale sarà subordinato alla verifica che i paramenti edilizi non vengano danneggiati.

C.3.3 - Si prescrive il mantenimento o ripristino di elementi architettonici, decorativi o pittorici presenti sulle facciate. Gli elementi decorativi in cotto mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere ricostituiti secondo i modelli preesistenti. Nelle ricostruzioni o per migliorare le qualità estetiche delle facciate si potrà far uso di elementi decorativi tradizionali.

# **D - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

## **D.1 - Spazi privati**

D.1.1 - Si prescrive per le recinzioni di spazi privati un'altezza massima di 140 cm, oppure muretti di mattoni faccia a vista o intonacati e tinteggiati di altezza massima 120 cm. Le altezze saranno prese dalla linea di terra, internamente alla proprietà. Ulteriori recinzioni potranno essere realizzate solo con siepi fiorite (con prevalenza di essenze autoctone), eventualmente abbinata alle precedenti.

D.1.2 - Particolare cura dovrà essere posta nella manutenzione degli spazi (cortili e terrazzi) pensili.

D.1.3 - Si prescrive, per le aree private (orti, cortili, giardini etc.) il mantenimento decoroso degli stessi. Non sono ammessi sbancamenti e riporti, cumuli di materiali di scarto o di risulta, depositi coperti o scoperti.

Non è ammessa la costruzione di manufatti di qualsiasi genere, anche di tipo provvisorio,

D.1.4 - Si prescrive, per le aree private, il mantenimento della permeabilità del suolo e la piantumazione con essenze decorative o fruttifere prevalentemente autoctone.

## E - CARATTERISTICHE D'USO DEGLI EDIFICI

E.1 - Le destinazioni d'uso degli edifici sono espressamente indicate per ogni singola unità di intervento; sono comunque giudicate compatibili su unità a prevalente uso residenziale anche destinazioni diverse, nella misura massima del 100% della superficie utile per i piani terreni e del 20% per i piani superiori.

E.2 - Le destinazioni d'uso compatibili oltre alla residenza sono: l'artigianato (qualora non sia inquinante per rumori, scarichi, esalazioni etc.); il commercio al minuto; gli uffici pubblici e privati, amministrativi, direzionali, commerciali, assicurativi, di credito, studi professionali, atelier artistici, attività relative a pubblici servizi, attrezzature sanitarie, assistenziali, ricettive, ricreative, di spettacolo, culturali, scientifiche, associazioni politiche, sindacali, club.

Le suddette destinazioni d'uso in ogni caso sono ammesse compatibilmente all'adeguatezza degli immobili interessati a riceverle, purché non siano alterate le caratteristiche tipologiche e strutturali definite dal Piano per ogni unità e siano garantiti gli standard dimensionali e di sicurezza prescritti.

E.3 - Non è ammessa l'installazione di laboratori artigianali o industriali, mattatoi e qualsiasi altra attività che produce inquinamento atmosferico, acustico o attraverso rifiuti liquidi o solidi.

## F - NORME FINALI.

- F.1 - Per quanto non espressamente definito o previsto dal Piano valgono le norme contenute negli strumenti urbanistici generali e nelle norme di legge nazionali e regionali che regolano la materia.
- F.3 - E' fatto obbligo di rispettare le norme tecniche vigenti per le costruzioni in zona sismica (L.64/74, D.M. 24/1/86, D.M. 16/1/96 e successive).

ESEMPLIFICAZIONI DEI  
RIFERIMENTI NORMATIVI

**Art.873 - Distanze nelle costruzioni**

**Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere**

## **stabilita una maggiore distanza.**

La distanza minima fra le costruzioni è di tre metri. I regolamenti comunali possono stabilire distanze maggiori.

La nozione di costruzione comprende qualunque opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione rispetto al suolo. Non si considerano costruzioni una baracca, un chiosco, un box che non sono fissati al suolo, ma vi poggiano senza fondamenta. Non si considerano costruzioni, ai fini delle distanze, i muri di cinta e i muri isolati di altezza inferiore a tre metri (art. 878).

Per costruzione soggetta ai limiti di distanza non deve necessariamente intendersi un'opera edilizia o in muratura, potendo essa consistere in qualunque manufatto che abbia carattere di stabilità e che, per la sua consistenza, possa dar luogo alla formazione di interstizi dannosi o pericolosi per la sicurezza e l'igiene, a cui tutela deve ritenersi sancito il divieto contenuto nell'art 873 C.C., espressamente ribadito per le sopraelevazioni dei muri di cinta dall'art 878 stesso codice e riecheggiato dalle norme sulle distanze delle piantagioni dal confine (artt. 892, 894 C.C.). (nella specie l'opera posta in essere in violazione dei limiti di distanza era costituita da una palizzata, con i singoli pali infissi stabilmente al suolo, intersecata da fili metallici, destinata a sostenere una spalliera di erbe rampicanti). (Cass. 173/1962)

La norma sulle distanze ha lo scopo tradizionale di evitare la creazione di spazi angusti (intercapedini) malsani e di lasciare ad ogni costruzione la giusta quantità di luce ed aria. Perciò la norma non riguarda le costruzioni interrate. Inoltre la norma si applica solo in rapporto al confine con un fondo di altro proprietario. Quindi chi costruisce sul proprio terreno, a distanza dai confini, può creare tutte le intercapedini che vuole. L'obbligo della distanza di tre metri va riferito al primo confine che si incontra; se vi è un confine, poi una sottile striscia di terreno di un secondo proprietario (oppure una strada con sedime autonomo) e poi il confine di un terzo proprietario, non vi è obbligo di osservare distanze rispetto a questo terzo (sempre salvo diverso regolamento comunale).

Chi costruisce in prossimità del confine di un terreno su cui non vi sono già costruzioni, deve costruire a m. 1,5 dal confine.

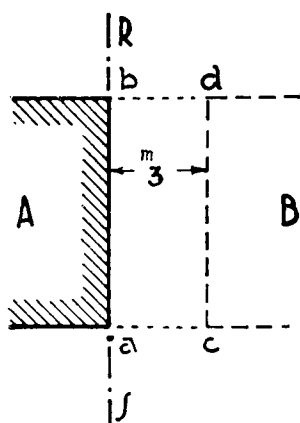
Se sull'altro terreno vi è già una costruzione a distanza minore di m. 1,5, chi costruisce deve farlo a tre metri dalla precedente costruzione, oppure deve costruire in aderenza ad essa, pagando il valore del terreno occupato e, se utilizza il muro esistente, pagando metà del suo valore. Però il proprietario della costruzione

può scegliere di estenderla fino al confine oppure di demolirla in modo da ripristinare la distanza di m. 1,5 (art. 875 C.C.)

Il principio della cosiddetta "prevenzione" per cui chi costruisce per primo ha facoltà di costruire sul confine invece di rispettare la distanza di m. 1,5, viene meno in quei casi in cui i regolamenti comunali stabiliscono che si devono osservare date distanze non fra gli edifici, ma rispetto al confine fra le due proprietà edificabili.

La presenza di una luce non impedisce la costruzione in aderenza. La impedisce invece una servitù di veduta.

Esiste un trucco per "fregare" il confinante ed è quello di vendere la striscia di terreno fra costruzione e confine ad un terzo!



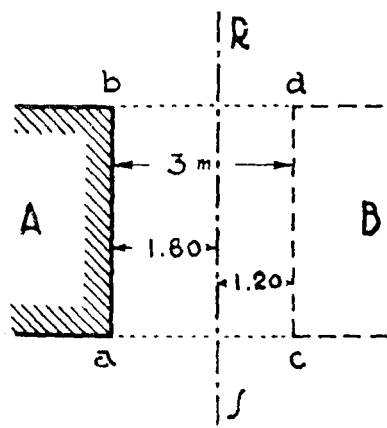
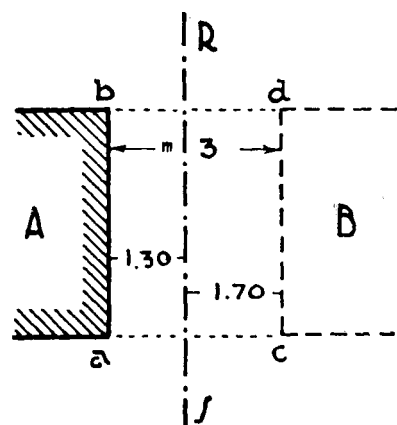
Se A ha costruito sul confine, B deve costruire a 3 m oppure in aderenza al muro *ab* oppure, a sua scelta, può rendere comune il muro *ab*.

Se A ha costruito a meno di m 1,5 dal confine, B deve costruire comunque alla distanza di tre metri dal muro *ab*. B può aprire vedute verso A ma A non può aprire vedute verso B (art. 905).

Però B può anche scegliere di costruire contro il muro *ab*, ma deve pagare la striscia di terreno che occupa.

Di fronte alla richiesta di B di occupare il terreno, A può decidere di estendere la sua costruzione fino al confine.

B può decidere di estendere la sua costruzione fino al muro *ab* senza limiti di tempo.



Se A ha costruito a più di m 1,8, B può costruire a m 1,2 dal confine.

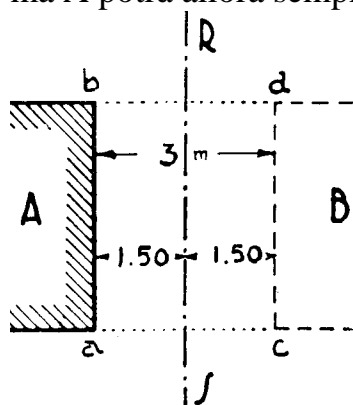
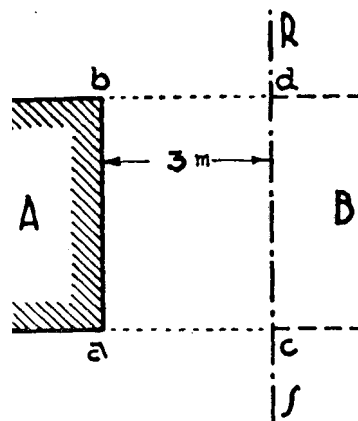
Però in tal caso non può aprire vedute nel suo muro *dc*  
(art. 905 C.C.)

Se A ha costruito a 3 m dal confine, B può costruire sul confine, ma senza aperture.

A conserva sempre il diritto di costruire contro il muro *cd*.

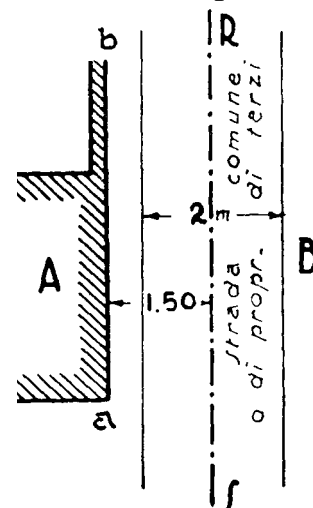
Se B vuole aprire finestre deve stare a m. 1,5 dal confine;

ma A potrà allora sempre estendere il suo fabbricato fino a m. 1,5 dal confine.

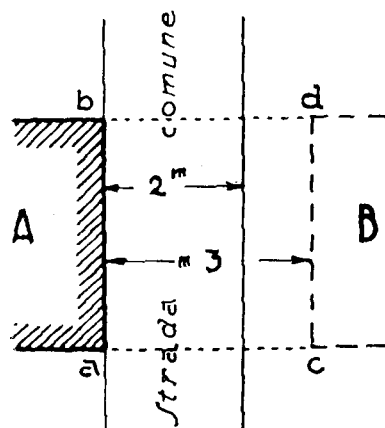


Se ha A costruito correttamente a m 1,5 dal confine, B deve necessariamente costruire anch'egli a m 1,5.

A e B possono aprire finestre ma non balconi o sporti che superino le facciate.



Se fra i fondi A e B vi è una strada comune o di un terzo, non gravata da servitù pubblica di passaggio A e B possono costruire a m 1,5 dal confine (asse della strada) come se la strada non vi fosse. Possono aprire finestre ma non balconi o sporti (art. 905 C.C.) perché la distanza si misura non dalla facciata ma dal bordo esterno del balcone o sporto.

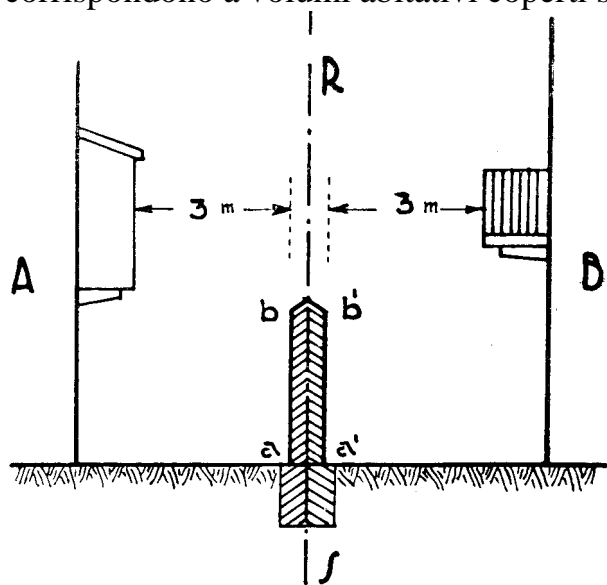
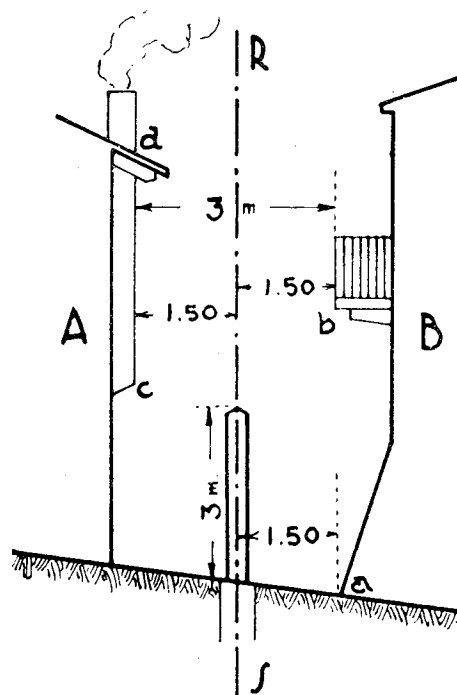


Se A ha costruito sul confine della strada comune larga 2 metri, B può costruire sulla linea *cd*.

Le norme sulle distanze non si applicano se la strada è gravata di servitù di passaggio per uso pubblico oppure se fra A e B vi è una striscia di terreno di un terzo (salvo ovviamente diverse disposizioni dei regolamenti locali).

Ecco come deve essere misurata la distanza delle costruzioni in caso di balconi o altri sporti.

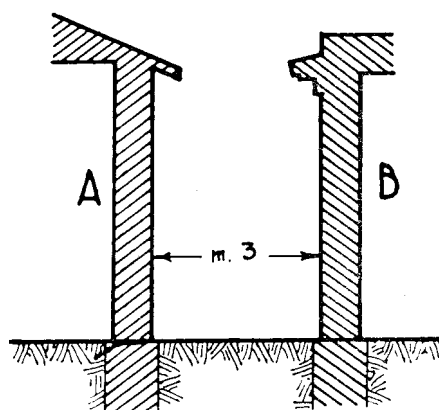
In tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (cosiddetti "aggettanti") che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti sono



destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato. I muri di cinta fino a m 3 di altezza non si considerano. Le distanze si misurano sempre in orizzontale.

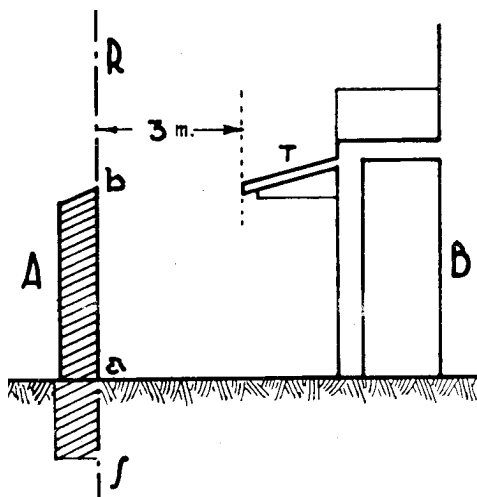
Se il muro di cinta è alto più di tre metri o ha struttura diversa da quella di muro di cinta (ad es. ci si può costruire sopra, cosiddetto muro di edificio), gli sporti devono trovarsi a 3 metri dalle sue due pareti (e non dal confine ideale).

Art. 907 C.C.



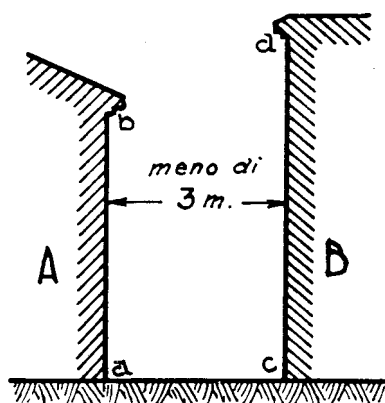
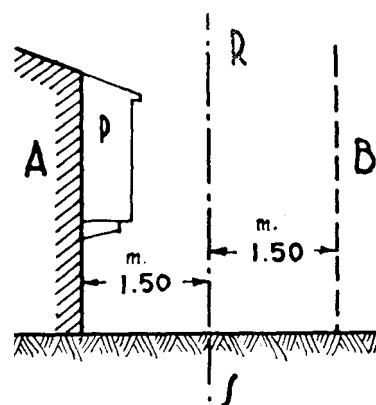


Le distanze non valgono per le fondazioni, salvo che siano fuori terra. Non si considerano cornicioni, falde del tetto, cariatidi, ecc.



Si deve invece computare nella distanza una tettoia o pensilina (il muro *ab* non è di cinta).

Se A ha costruito la sua porzione pensile a distanza non regolare, B può chiederne la demolizione e costruire a m 1,5 dal confine (salvo usucapione di A).

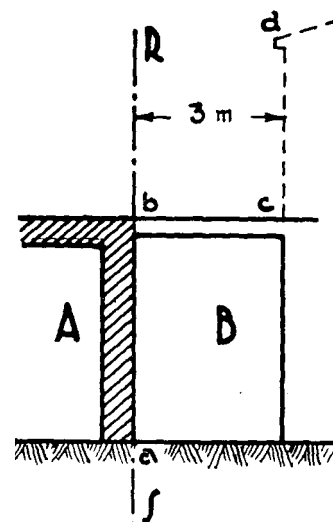


Se i due muri sono a distanza inferiori a 3 m e il muro di A crolla, egli può ricostruirlo, ma con misure non superiori a quelle originaria (art. 1074 C.C.). La stessa cosa per B.

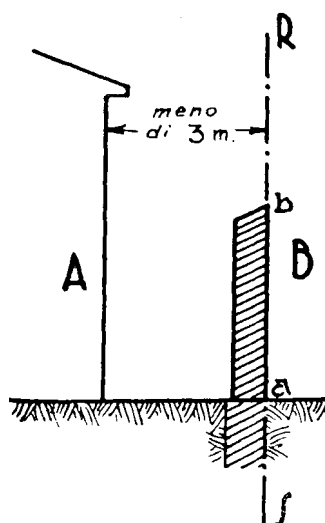
Se vogliono innalzare la costruzione devono arretrare la nuova porzione.

Il diritto di ricostruire il muro si prescrive in 10 anni, dal momento in cui non esistono più i ruderi del vecchio muro.

Se B si è appoggiato al muro sul confine rendendolo

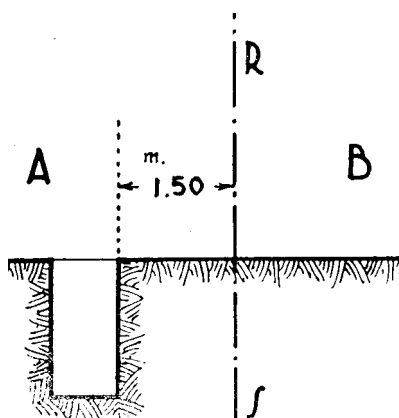
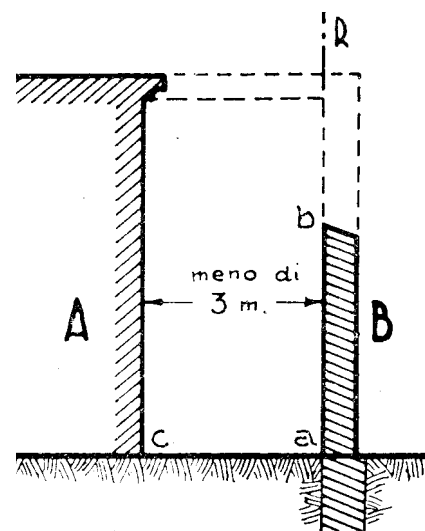


comune, non può sopraelevare lungo il confine, ma deve arretrare la sua costruzione di 3 m



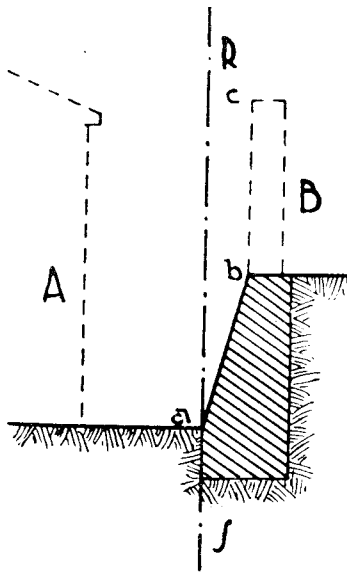
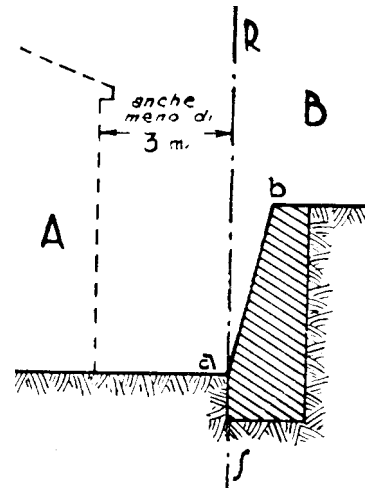
Se A ha costruito a meno di m 3 dal confine ove ha costruito un muro edificale o più alto di tre metri, B può chiedere la comunione del muro, ma non può sopraelevarlo (art. 878 C.C) e non può far arretrare A a tre metri. È B che deve stare a 3 m dalla parete *ab* .

A ha costruito a meno di 3 m dal muro di B. Deve abbattere la sua costruzione, ma può anche rendere comune il muro di B e fabbricare su di esso riempiendo lo spazio. Se A ha acquisito il diritto di conservare la sua costruzione, B non può sopraelevare il proprio muro *ab* .



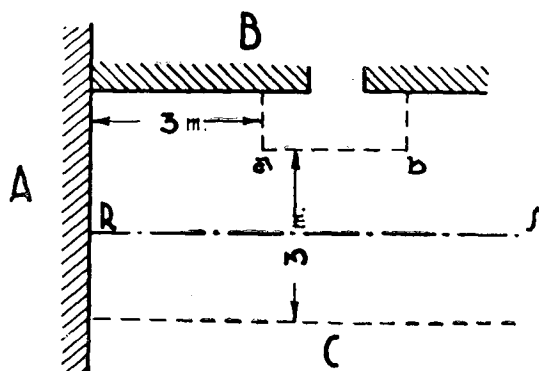
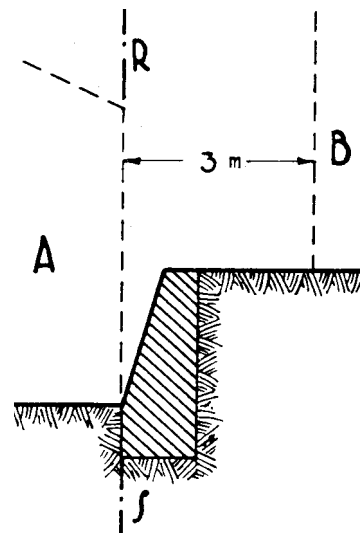
Una costruzione si intende iniziata con una qualsiasi muratura di fondazione. Se A ha fatto un semplice scavo, B può ancora costruire sulla linea di confine e obbligare A ad arretrare o ad addossarsi. Se A ha già iniziato a murare le fondamenta, B deve arretrare anch'egli di m. 1,5.

Il muro *ab* di sostegno del terrapieno di B è equiparato ad un muro di cinta e quindi A può costruire anche a meno di 3 m. da esso. Nulla cambia ovviamente se il muro di cinta prosegue oltre il piano di campagna.



Se B costruisce per primo sul suo muro di sostegno *ab*, A può rendere comune il muro pagandone la metà e pagando il terreno fino alla linea di confine.

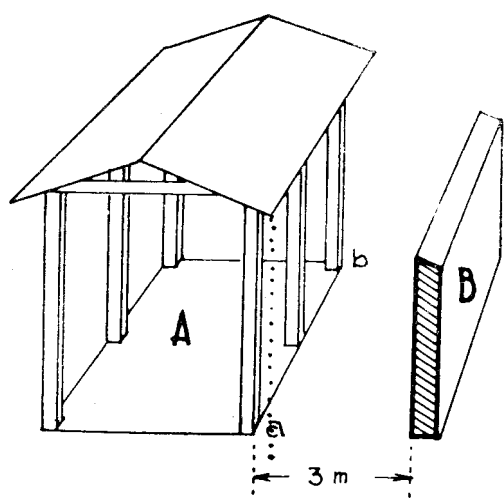
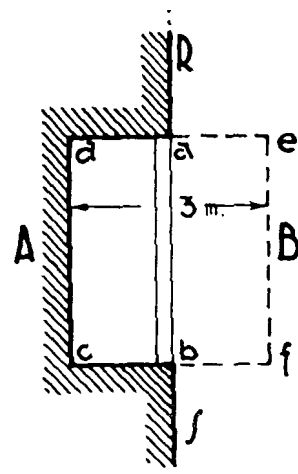
A può costruire sul confine RS; B deve appoggiarsi al muro di A o distaccarsi di 3 m.



Se esiste il fabbricato di A e B vuole costruire un balcone, deve rispettare la distanza di 3 m sia da A che dalla costruzione di C, se esiste. E C dovrà osservare i 3 m. dallo sporto massimo del

balcone *ab* .

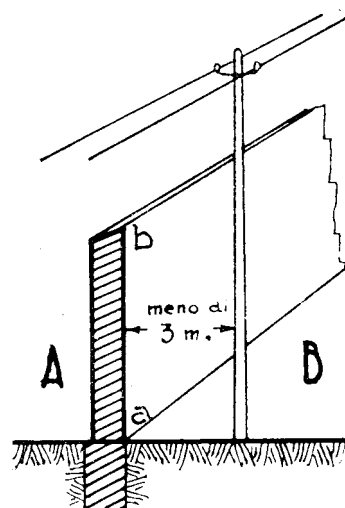
Se A ha costruito lasciando un cavedio o pozzo luce *abcd* , chiuso alla base da un muro di cinta, B, se costruisce, deve lasciare uno spazio libero *abef* in modo che il fronte *ef* disti 3 m dal fronte *ac* .



Anche una tettoia con antenne o pilastri infissi al suolo è una costruzione; A deve quindi costruirla a 3 m dal muro di B misurando la distanza dalla faccia esterna delle antenne.

Un palo che regge fili elettrici o telefonici può essere piantato a distanza inferiore a 3 m dal muro di A. Non esiste una distanza minima per pali, salvo che essi assumano le caratteristiche di una costruzione (traliccio).

Un camino o fumaiolo o una ciminiera sono costruzioni.



## **Art. 874 - Comunione forzosa del muro sul confine**

**Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione per tutta l'altezza o per parte di essa, purché lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.**

Questa norma riguarda solo i muri sul confine; se il muro è a cavallo del confine ognuno dei due proprietari è già proprietario della sua metà e può chiedere la medianza dell'altra metà pagando la metà del suo valore (cioè un quarto del valore dell'intero muro e terreno su cui poggia)

Il confinante, se non è tenuto a rispettare determinate distanze dalla costruzione sul fondo vicino posta sul confine, ha diritto di costruire in aderenza al muro del vicino oppure persino di rendere comune il muro del vicino utilizzandolo per appoggiarvi la propria costruzione, oppure di appoggiarvi un terrapieno, ma alle condizioni indicate nell'articolo. Se il muro è comune, vuol dire che è di entrambi i proprietari, non che ciascuno è proprietario della metà verticale di esso; perciò nessuno dei due può usare la metà di muro, come se fosse sua esclusiva.

Questa facoltà è imprescrittibile ma non irrinunciabile e quindi la materia può essere oggetto di convenzioni fra le parti. Non è richiesto che chi richiede la comunanza debba anche effettivamente costruire contro il muro.

La comunione forzosa non è possibile se fra i due fondi vi è un fosso comune o una striscia di terreno di terzi.

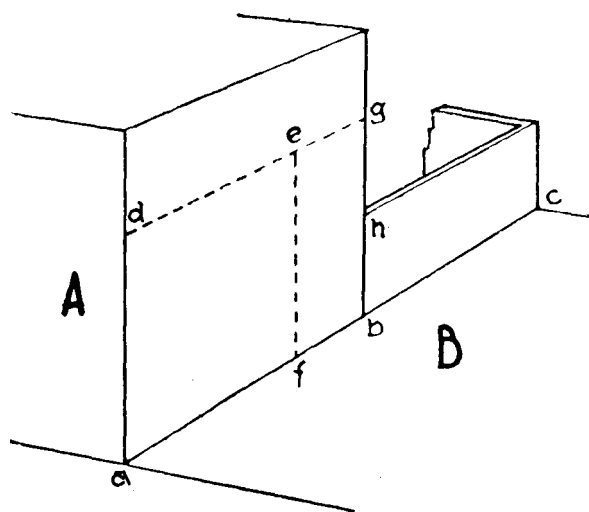
Se i due fondi sono a dislivello, il proprietario del fondo più in alto deve rendere comuni anche le fondamenta e non solo la parte di muro al suo livello (Cass. confusa; a me pare si debba applicare l'art. 887 C.C.).

La comunione forzosa (medianza) deve interessare l'intera lunghezza del muro, ma non necessariamente l'intera altezza. Se il muro forma una linea spezzata, ogni tratto si considera a sé. Nulla vieta che le parti si accordino per rendere comune solo una porzione del tratto di muro.

Se il diritto di comunanza viene acquisito per usucapione, esso è limitato alla porzione di muro concretamente utilizzata.

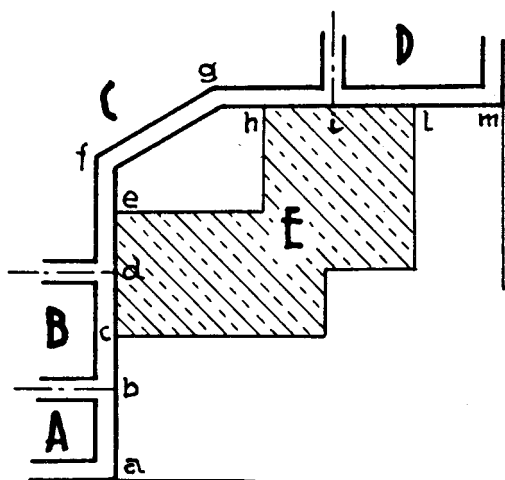
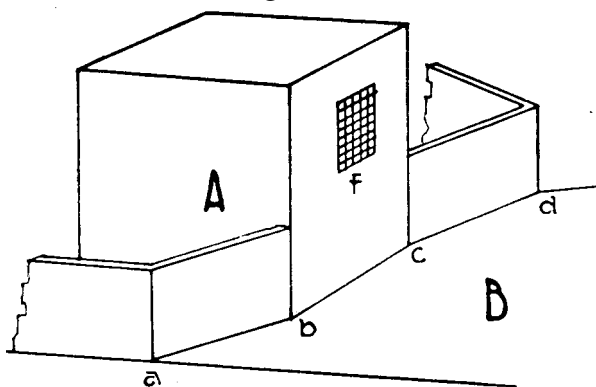
Attenzione: il diritto alla medianza spetta solo al proprietario del fondo vicino; il proprietario del muro ha solo il diritto a che il vicino non si appoggi al muro senza

pagargli il dovuto compenso e che non faccia depositi nocivi contro il muro (vedi art. 880 C.C.).



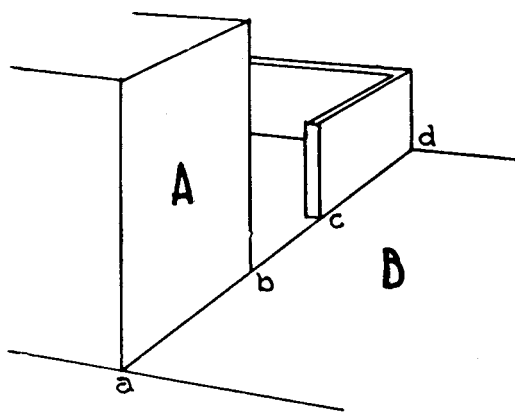
esse vanno rispettate.

Se B vuole costruire sulla superficie *adef* deve acquistare la comunione di tutto il muro *abc*, ma solo per l'altezza *ef*. Del muro di cinta pagherà ovviamente solo l'altezza *bh*. Se vi sono servitù che gravano sul fondo B,

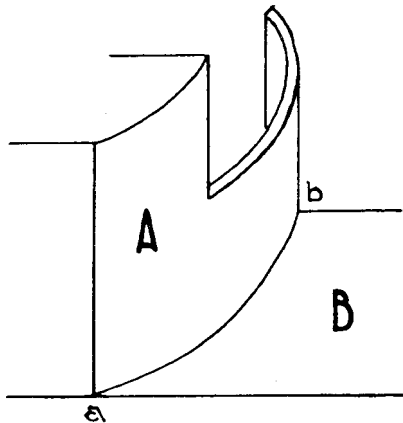


Se il muro è spezzato B può acquistare la comunione solo dei tratti rettilinei che gli servono, ad es. *ab* e *bc*. L'esistenza di una luce in vetrocemento sulla parte *bc* non impedisce la medianza.

Se E vuol costruire appoggiandosi ai muri delle proprietà di A, B, C, D, deve acquistare al comunione dei tratti *bd*, *df*, *gi*, *im*.

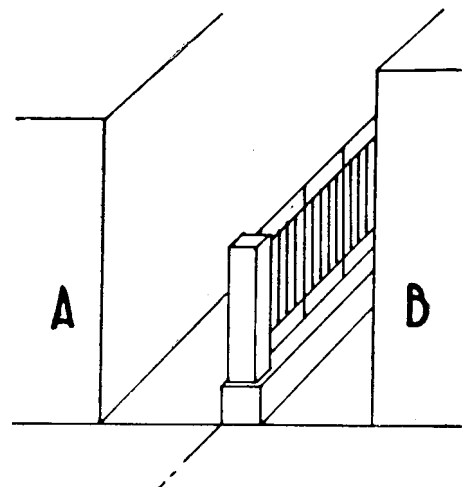


Se il muro di A è interrotto, B può limitarsi ad acquistare solo la comunione del tratto *ab* o del tratto *cd*.

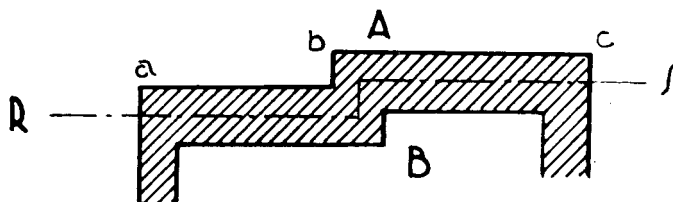


Se il muro di A è curvilineo, B si arrangia e deve acquistare comunque la comunione di tutto il muro!

L'esistenza sul confine di un muro di cinta o di una cancellata o rete non attribuisce alcun diritto di servitù e non impedisce a B di chiedere la comunione con il muro di A.

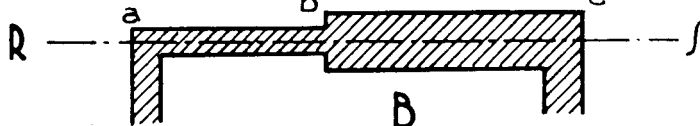


I° (A/O)



Se B ha costruito lungo un confine spezzato, A può chiedere la comunione anche limitatamente al tratto *ab* o *bc*.

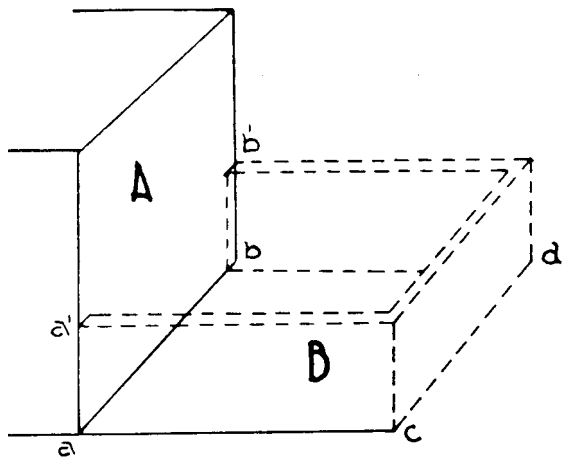
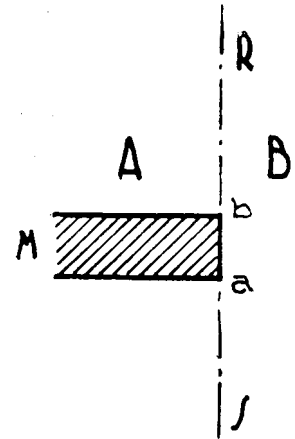
II° (A/O)



Se invece B ha costruito sul confine rettilineo, A deve acquistare la comunione di

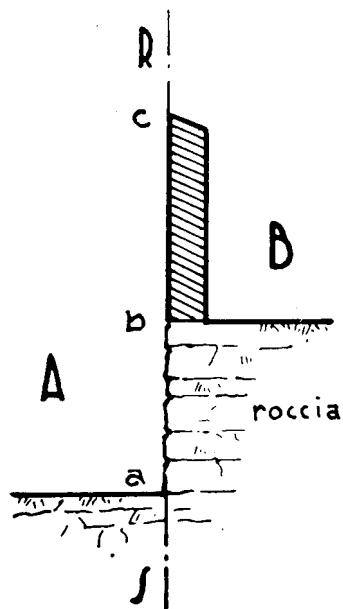
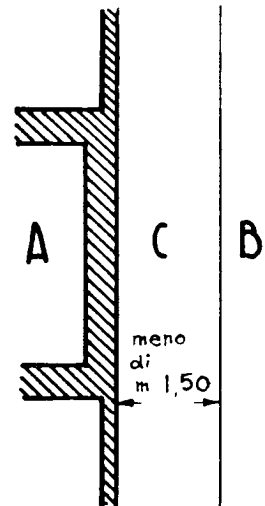
tutto il muro.

Se  $ab$  è la testata del muro di A, B non può renderla comune ma deve limitarsi a costruire in aderenza; ha il diritto di appoggiarsi al muro, pagando una indennità.



Se B vuole recintare il suo terreno  $abcd$ , può appoggiare le testate del suo muro su A senza acquistare la comunione del muro.

L'esistenza di una striscia di terreno o fosso larga meno di m 1,5 fra A e B e appartenente ad un terzo C impedisce a B di costruire in aderenza ad A.

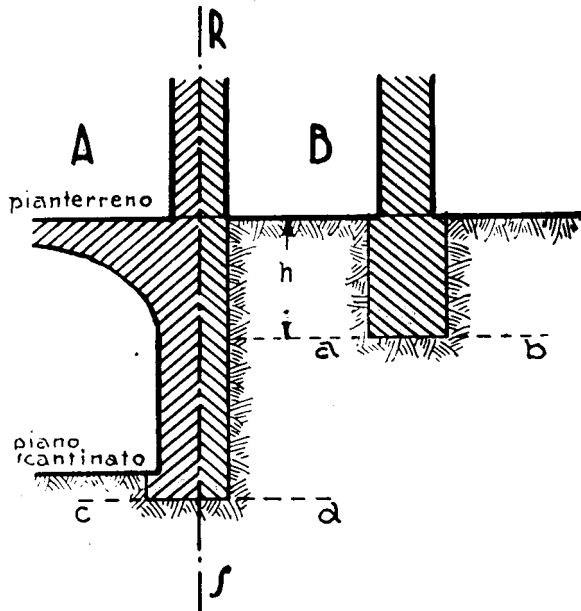
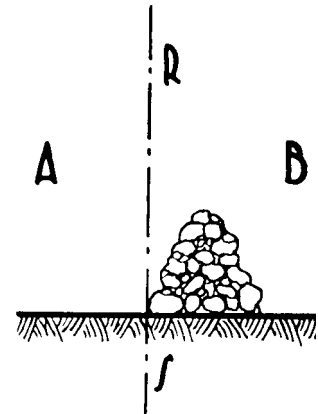


A può richiedere la comunione anche se il muro di B è appoggiato su di una roccia. Ovviamente A costruirà il primo tratto sul proprio terreno per poi raccordarsi al



muro superiore.

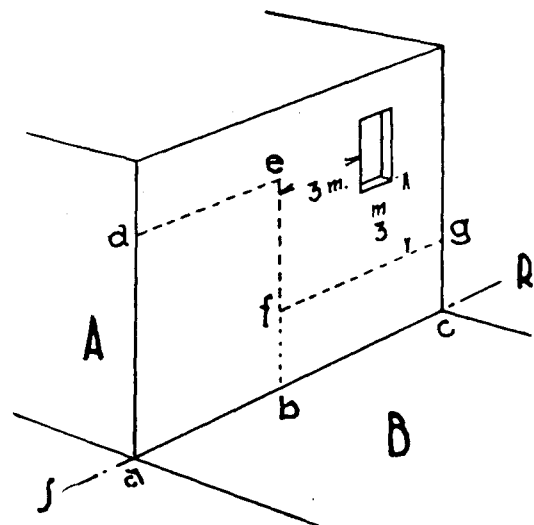
A non può prendere a pretesto l'esistenza di un muro a secco privo di fondamenta per occupare parte del terreno di B; la comunione si giustifica solo in presenza di un muro idoneo all'appoggio di una costruzione.

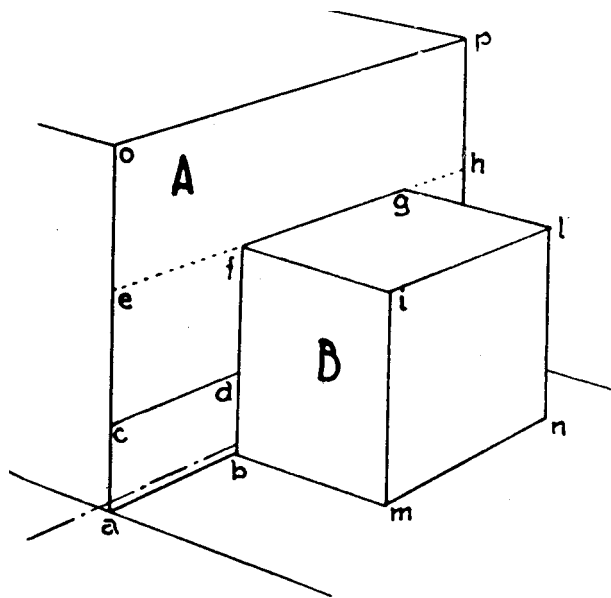


Se sotto al muro di A vi sono scantinati, B non deve pagare tutto il muro dal piano  $ac$ , ma solo quello al di sopra del livello da cui farà partire le sue fondamenta; nell'esempio dal piano  $ab$ .

Se sul muro di A vi è una finestra, B può chiedere la comunione del muro, ma deve rispettare la distanza di tre metri sotto la finestra e al suo fianco.

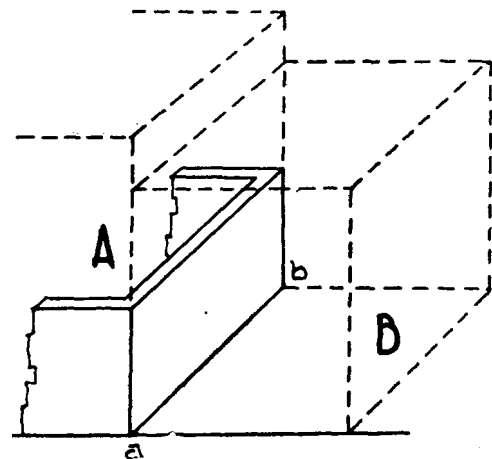
Pare comunque che debba pagare la metà dell'intero muro.





B ha costruito per primo il suo edificio e poi A vi ha addossato in comunione forzata il suo edificio ben più grande. Se ora B vuole sopraelevare il proprio edificio deve pagare anche per le superfici di muro laterali ( $abcd$ ,  $cdef$ ,

ec  
c.  
).  
Il  
di



ritto di medianza può essere usucapito in 20 anni . Il diritto al prezzo del muro si prescrive però in soli 10 anni.

Se i due edifici A e B sono crollati e A ricostruisce il muro  $ab$  con suoi materiali e spese, non si ripristina la comunione e il muro appartiene solo ad A. Se B vuole appoggiarsi deve pagare la comunione del muro  $ab$  .

## Sez. VII - Delle luci e delle vedute - Art. 900 - Specie di finestre

**Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci (901 ss.), quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti (905 ss.), quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.**

Questo articolo definisce solamente le aperture o finestre aperte in una parete e le distingue in finestre lucifere o **luci** che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e in **vedute o prospetti** se hanno anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Non rientrano quindi nella nozione di finestra le pareti di vetro o di vetrocemento che non sono aperture.

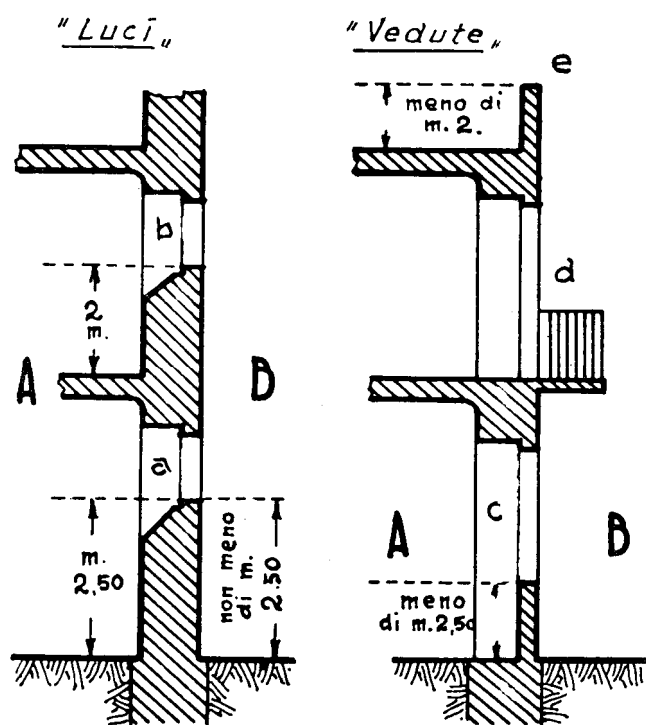
Il legislatore non ha preso in considerazione l'ipotesi di una parete tutta in vetro trasparente, come si usa nelle costruzioni moderne. Essa mio avviso vanno assimilate alle finestre perché non consentono la comunione del muro (fortunatamente ora il problema è risolto dai regolamento locali!).

Le luci possono infatti avere le più svariate dimensioni, da semplici fori o feritoie a grandi aperture. La luce non presenta all'esterno alcun oggetto o sporgenza, ma deve essere a filo della parete.

Le vedute o prospetti hanno invece la caratteristica di consentire di guardare fuori (finestre vere e proprie, dette finestre prospettiche, loggiati) oppure di sporgersi oltre la parete su cui insistono (balconi).

Sono vedute **dirette** quelle che consentono di guardare verso il fondo del vicino in linea perpendicolare rispetto alla parte su cui insiste l'apertura; sono vedute **oblique** quelle che consentono di vedere, senza sporgersi dall'apertura, un fondo che si trova alla sinistra o alla destra rispetto al fondo visibile con veduta diretta (ovviamente se su un fondo si ha veduta diretta e obliqua perché è molto ampio, la veduta si considera tutta diretta); la veduta è **laterale** se per vedere l'altro fondo

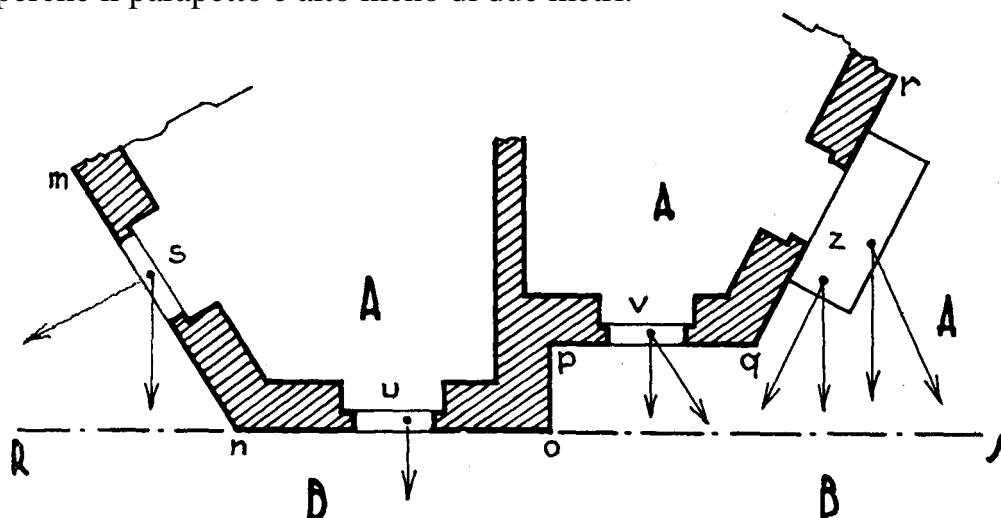
occorre sporgersi dall'apertura e guardare lateralmente; la veduta obliqua assorbe quella laterale.



Le aperture *a* e *b* sono luci regolamentari; quella a pianterreno ha il suo lato inferiore (soglia) ad almeno m 2,50 e quella al piano superiore ad almeno m 2 dal pavimento.

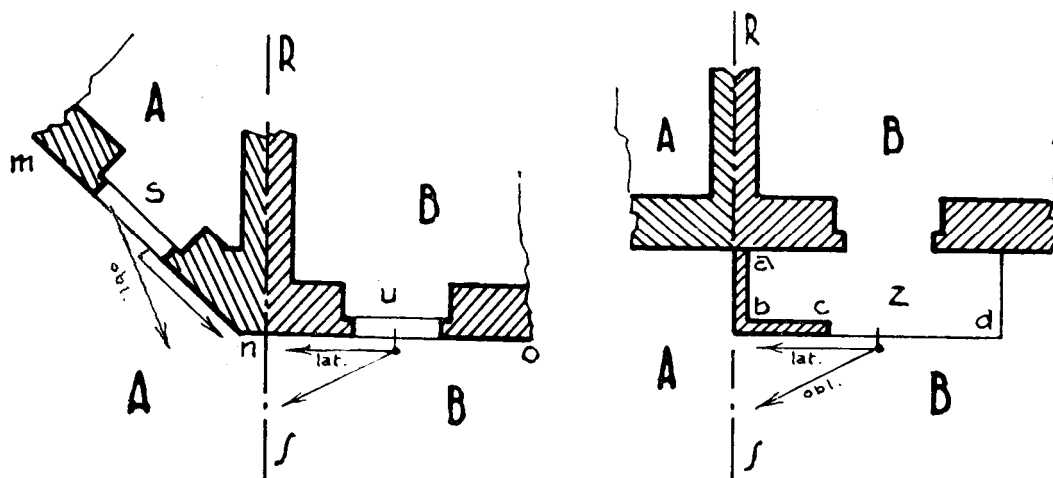
La luce si trasforma in veduta se A crea entro il suo locale uno stabile rialzo (soppalco, ad es.) che riduce la prescritta altezza della soglia.

Le altre aperture sono qualificabili come vedute; il terrazzo *e* forma una veduta perché il parapetto è alto meno di due metri.

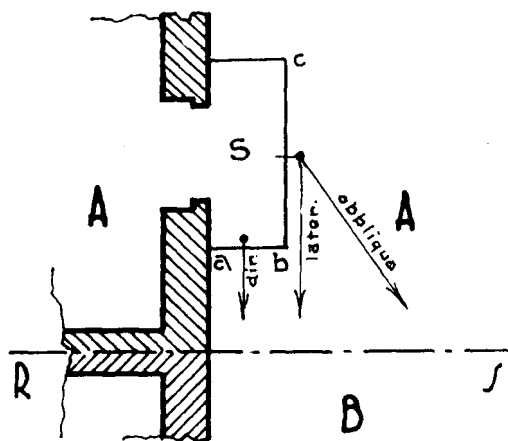


In tutti i casi sopra illustrati si è di fronte ad una **veduta diretta** di A verso B perché da ogni apertura si può guardare verso il fondo di B senza necessità di

sporgersi. Il fondo B si vede anche con veduta obliqua, ma questa è assorbita da quella diretta.



In questi casi invece si hanno solo **vedute laterali** od **oblique** verso B perché il fondo di B si può vedere solo sporgendosi dalla finestra. Nel caso del balcone, la veduta è obliqua solo se la parete *abc* è formata da un muro alto almeno 2 m.; se è più basso si ha una veduta diretta.



In teoria si può affermare che la veduta dal lato *cb* è obliqua; in pratica ai fini delle distanze prevale la veduta da *ab* che è diretta.

## **Art. 907 - Distanza delle costruzioni dalle vedute**

**Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905.**

**Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.**

**Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.**

La nozione di fondo non è quella catastale ma va riferita alla concreta unità immobiliare (prato, bosco, ecc.)

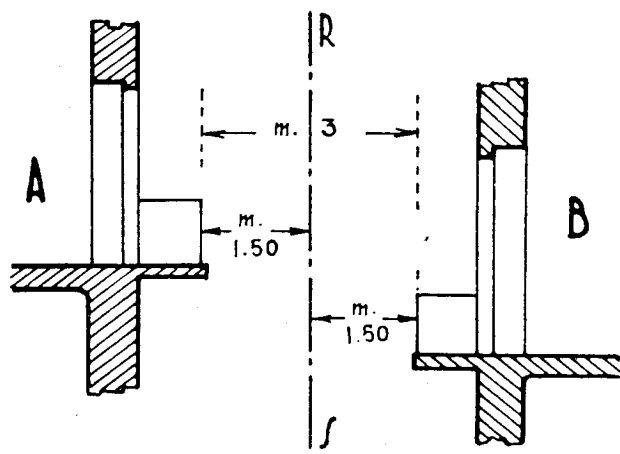
L'acquisto per convenzione o per usucapione del diritto di tenere la propria costruzione a distanza inferiore a quella legale rispetto all'edificio esistente nel fondo del vicino, non fa sorgere di per sé il diritto di aprire una veduta nel muro di detta costruzione prospiciente il fondo del vicino a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 905, considerata la diversità degli interessi tutelati e del meccanismo di attuazione di tale norma rispetto a quella dell'art. 873 cod. civ. (Cass. 5177/1982).

A i fini della disposizione anzidetta il termine "costruzione" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, ma in quello di qualsiasi opera che, qualunque ne sia la forma e destinazione, ostacoli, secondo l'apprezzamento insindacabile del giudice di merito, l'esercizio di una veduta. Il problema si pone di solito in relazione a tende, tollerabili se di norma vengono richiuse, ma intollerabili se rimangono sempre aperte; ma la valutazione discrezionale lascia un troppo ampio margine di errore al giudice.

L'obbligo di osservare la distanza dalle vedute riguarda anche i muri di cinta.

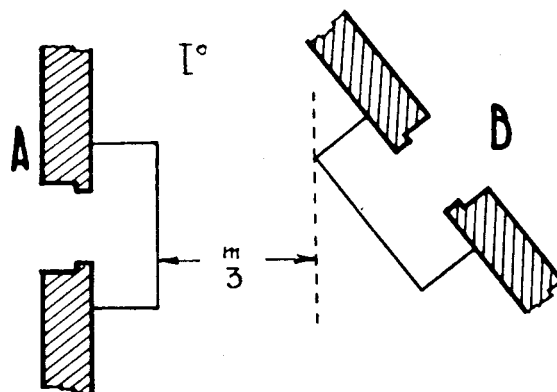
La veduta si esercita non solo verso il basso ma anche verso l'alto; cosa da ricordare in relazione alla costruzione di balconi ai piani superiori (a dire il vero non vi è giurisprudenza sul punto). Una massima afferma che la veduta verso il basso dal balcone si esercita perpendicolarmente dal parapetto e quindi non attribuisce il diritto di guardare obliquamente entro il balcone sottostante, che può essere quindi trasformato in veranda.

Si ricorda che la norma sulle distanze non si applica se i fondi sono separati da una strada pubblica (art. 905 C.C.)

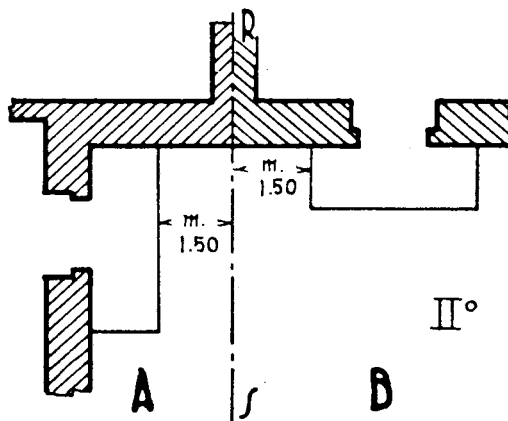


quello di A

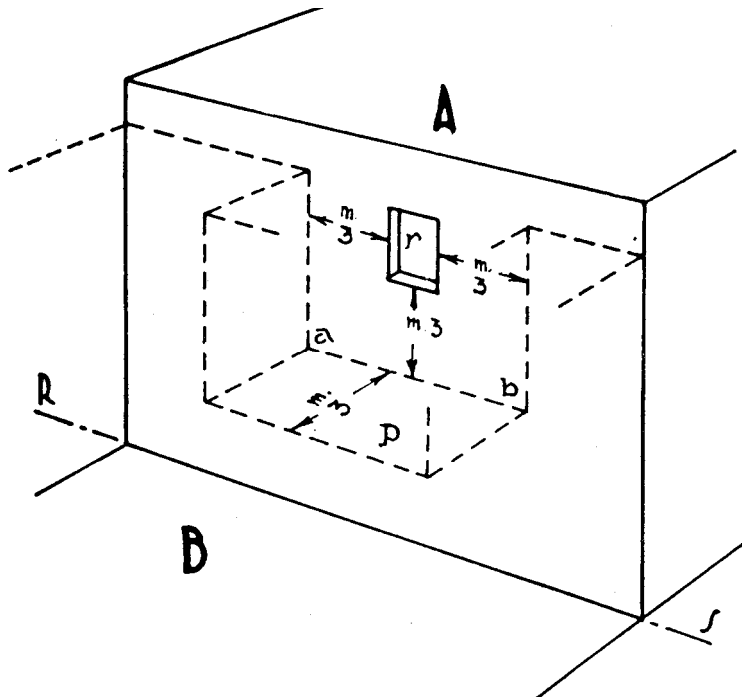
A e B devono rispettare la distanza di m 3 complessivi misurati dalla faccia esterna della ringhiera o balaustrata. Va rispettata però anche la distanza di m 1,5 dal confine e quindi, se A avesse costruito a m.2, B è tenuto a costruire il suo balcone a m. 3,5 da



Caso I: Ecco come si misura la distanza fra balconi non allineati.

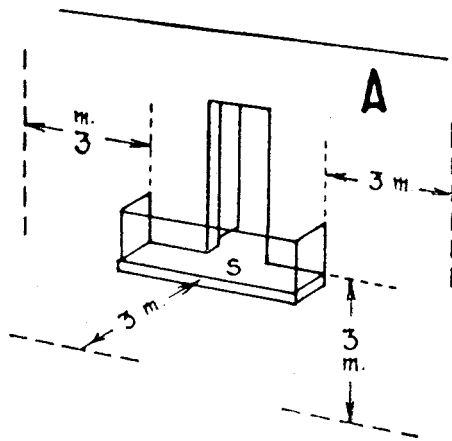


Caso II: Ecco la distanza da osservare per due balconi posti ad angolo retto.



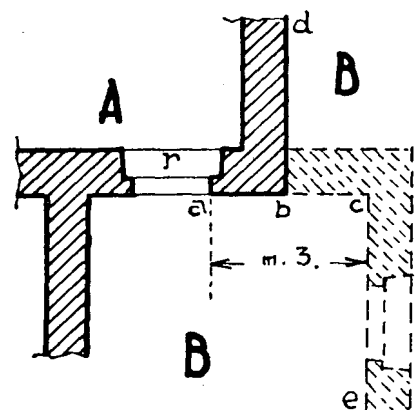
A ha acquistato il diritto di tenere la finestra prospettica  $r$  sulla sua parete; se B proprio volesse costruire in aderenza, dovrebbe osservare la distanza di m 3 in ogni direzione. Non potrebbe comunque costruire sopra la finestra e chiuderla entro un vano perché verrebbe meno la funzione stessa della finestra.

Chi ha una finestra ha diritto di vedere (veduta diretta) solo per una distanza di tre metri in ogni direzione; oltre i 3 metri chiunque può costruire e chiudere la vista.



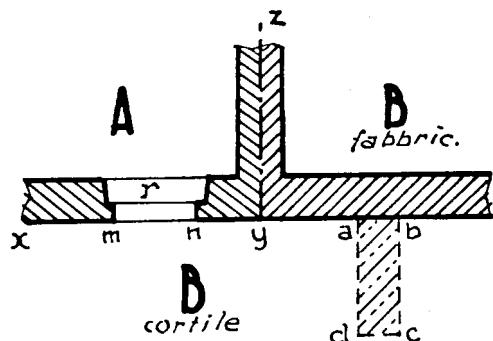
Se invece di una finestra A godesse di un balcone, le distanze da osservare sarebbero quelle illustrate.

A ha acquisito il diritto di avere la luce  $r$ . Se B vuole costruire deve rispettare la distanza di m 3 come se  $r$  fosse una finestra perché altrimenti verrebbe a diminuire la quantità di luce a cui A ha





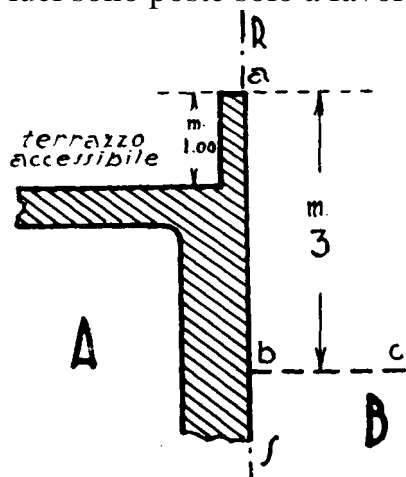
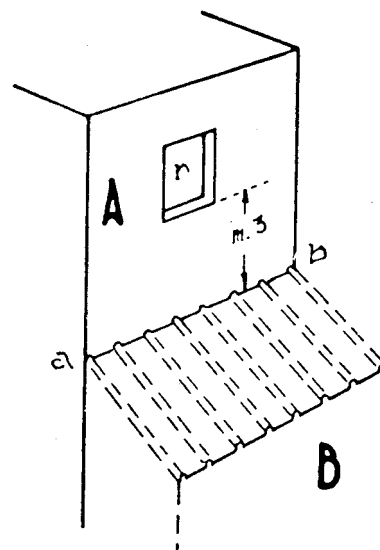
diritto (così la Cassazione). Ritengo però che potrebbe costruire al di sotto della soglia della finestra *r*.



Caso analogo al precedente in cui B vuole costruire il muro *abcd*. Esso dovrà essere costruito a m 3 dalla finestra o dalla luce *r* che A ha acquisto il diritto di tenere.

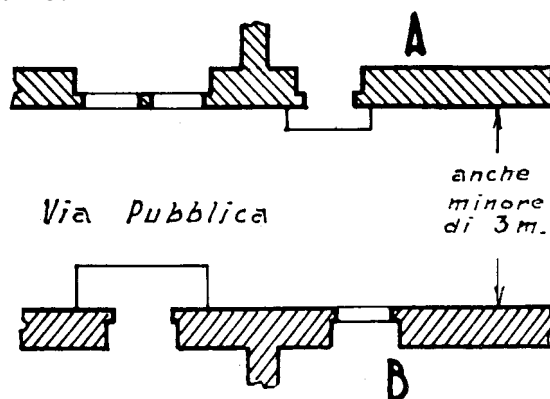
Se A ha il diritto di tenere la finestra *r*, B che intende costruire in aderenza dovrà stare a 3 metri al di sotto della sua soglia.

Se A ha il diritto di tenere la luce *r*, B può costruire fino alla soglia della stessa perché le distanze per le luci sono poste solo a favore di B.



Anche nel caso in cui A eserciti il suo diritto di veduta da un terrazzo con parapetto, B non potrà costruire in aderenza oltre i 3 metri dalla sommità del parapetto. Se vi fosse una ringhiera, i 3 m si

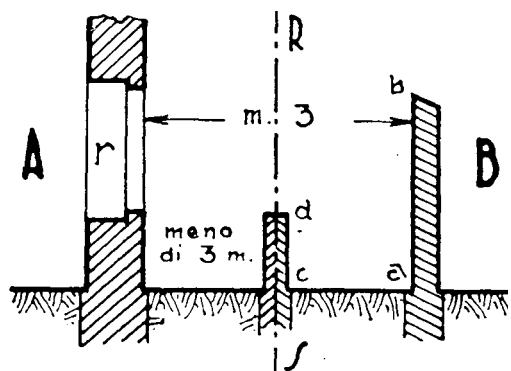
misurerebbero dal piano di calpestio del terrazzo.



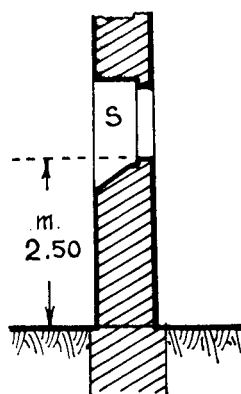
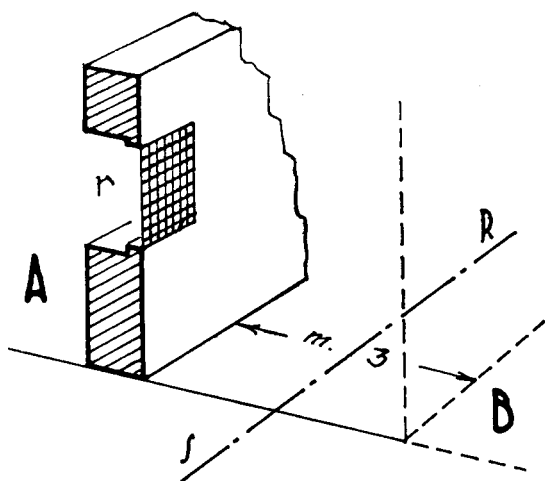
Se fra A e B vi è una strada pubblica o

una strada privata con servitù di passaggio ad uso pubblico, non si devono rispettare le distanze per le vedute, salvo diverse disposizioni del regolamento comunale.

Non si possono però costruire balconi.



Se A ha acquistato il diritto di veduta  $r$ , B non può innalzare il muretto  $cd$ , ma deve costruire a 3 m. Quindi la veduta impedisce la costruzione di un muro di cinta, che sono esentati dal rispetto delle distanze solo se non vi ostano diritti acquisiti.



L'apertura  $r$ , munita di grata, ma ad altezza tale da consentire di guardare verso B si presume essere una veduta e quindi deve essere rispettata la distanza di m. 3.

L'apertura  $s$  è invece una luce e quindi può essere chiusa costruendovi contro.

## Sez. VII - Dello stillicidio - Art. 908 - Scarico delle acque piovane

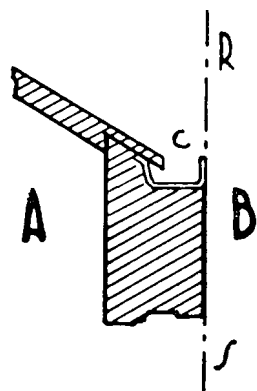
**Art. 908 - Il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino.**

**Se esistono pubblici colatoi, deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osservano in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica.**

La regola per lo stillicidio di acque piovane dal tetto è alquanto semplice: il proprietario può costruire il tetto come vuole, anche con le falde spioventi verso il fondo confinante, ma non può far cadere le acque su di esso. Le acque devono essere convogliate sul proprio fondo o, se esistenti, nei pubblici canali di raccolta. La falda del tetto non può essere fatta sporgere oltre il confine perché verrebbe ad invadere il suo spazio aereo e la presenza dello spiovente sul confine, non impedisce la costruzione in aderenza. Il proprietario del tetto dovrà provvedere a raccogliere adeguatamente le acque.

Non si deve confondere lo stillicidio dal tetto con il diritto di far defluire le acque sul fondo del vicino a norma dell'art. 913 C.C.. Le acque che cadono da un tetto privo di canale di gronda si disperdono naturalmente sul terreno e defluiscono secondo le naturali pendenze e il vicino deve tollerare tale deflusso. Se però vi è un tubo di gronda che raccoglie le acque in un unico punto, così che da esso si forma una specie di torrentello, il vicino non è tenuto a subire questo aggravamento della situazione naturale idonea a creargli un danno.

Inoltre la servitù di stillicidio concerne esclusivamente la caduta naturale delle acque da un tetto e va tenuta ben distinta dalla servitù che ha come contenuto il diritto di far scorrere acque in modo non naturale sul fondo altrui.

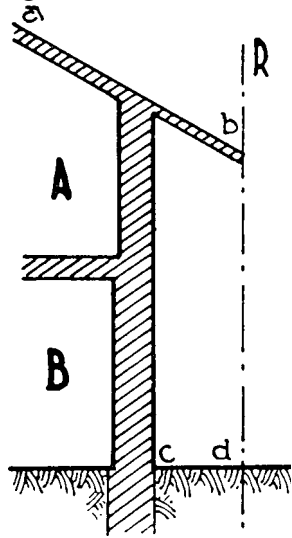


A può far pendere il tetto verso il fondo B, ma deve raccogliere le acque in un canale di gronda che non sporga oltre il confine.

A può acquisire una servitù di stillicidio verso B e allora non occorre il canale di gronda.

La falda del tetto di A, sia essa o meno munita di canale di gronda, non deve sporgere oltre il confine se non ha acquisito una servitù di porto (*servitus protegendi*); siccome la distanza è inferiore a m 1,5, B può acquistare la comunione del muro di A.

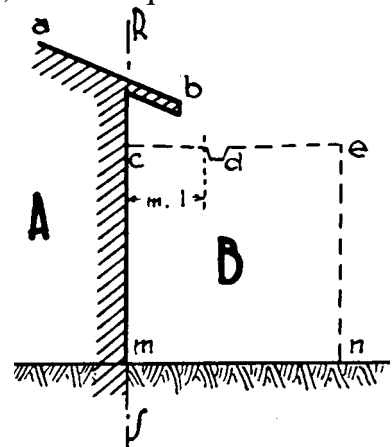
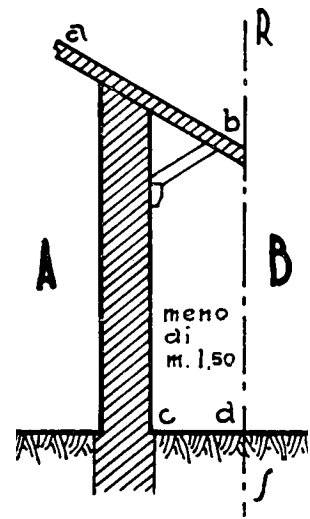
La comunione non è impedita dal fatto che le acque vengano convogliate nella intercapedine *cd* se B trova il modo di convogliarle altrimenti. La servitù di stillicidio riguarda la caduta delle acque e non il loro deflusso,



eventualmente oggetto di diversa servitù.

Se il tetto *ab* è comune ad A e B, si presume comune anche lo spazio *cd*.

Se il tetto è solo di A e lo spazio *cd* è comune, A non può farvi cadere le acque del suo tetto, salvo acquisizione di servitù.



B, soggetto a servitù di stillicidio da A, può compiere ogni opera che non impedisca lo stillicidio, ad es.

alzando il piano di campagna; se crea un canale di scolo lo dovrà però costruire a m 1 dal confine.