
Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNL S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **66/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOIA GIOVANNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Corpo A

Esperto alla stima: DAVIDE SPINZO
Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R
Email: davide.spinzo@libero.it
Pec: davide.spinzo@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 30, particella 429, subalterno 3
graffata alla particella 431, subalterno 5.

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e i suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED] proprietari per ½ in regime di comunione dei beni



6. Misure Penali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Prezzo da libero: €. 38.584,00



Bene in **GUARDAVALLE (Catanzaro)**
Via Garibaldi 213

Lotto: 001 - Corpo A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Garibaldi 213 [GUARDAVALLE 88065]

Quota e tipologia del diritto

1/2

Stato Civile

Regime Patrimoniale

1/2

Stato Civile

Regime Patrimoniale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietari per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, foglio 30, particella 429, subalterno 3, graffata particella 431, subaltern 5, indirizzo Comune di Guardavalle (CZ) Via Giuseppe Garibaldi, piani 2-3, Zona Cens. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 103 mq Totale escluso aree scoperte 99 mq, rendita Euro 107,94

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari (creazione bagnetto sottoscala piano secondo) che non comportano modifiche della sagoma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, inoltre sono state abbattute due pareti che facevano da divisorio con l'unità immobiliare adiacente creando un aumento di volumetria ai piani secondo e terzo (come evidenziato nelle planimetrie allegata facente parte delle presente relazione) oltretutto in sede di sopralluogo l'immobile sembra insistere sulla sola particella 431 di cui alla planimetria catastale allegata.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale mediante presentazione docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e ripristinare lo *status quo* antecedente all'ampliamento.

Oneri per sistemazione catastale: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: I debitori hanno effettuato questo ampliamento perchè in possesso di una scrittura privata del 20/12/1993 per l'acquisto di detta abitazione che si compone di un vano accessorio al secondo piano e un vano accessorio al terzo piano. Nella scrittura vi è scritto che: "la stipula notarile sarà



fatta entro dicembre del 1994 o comunque con accordo tra le parti". Ad oggi detta scrittura non risulta legittimata da nessun atto notarile ma la proprietà è in pieno possesso fisico dei debitori (si allega scrittura privata).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato ad abitazione popolare.

Caratteristiche zona: Centro storico

Area urbanistica: Abitazioni di carattere storico - artistico, immobili con relative aree di pertinenza, zona omogenea A.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuole statali infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro

Importanti centri limitrofi: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- *Verbale di pignoramento immobili* trascritto presso Conservatoria di Catanzaro il 12/05/2017 ai nn.6072/4617 emesso dal Tribunale di Catanzaro e notificato il 14/04/2017 contro [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma;
- *Iscrizione Ipotecaria* accesa presso la Conservatoria di Catanzaro il 31/03/2008 ai nn. 4863/780 derivante da ipoteca legale del 20/03/2008 per €. 29.642,04 a garanzia di un debito di €. 14.821,02 contro [REDACTED] la quale elegge domicilio a Catanzaro in Via Antonio Lombardi 3;
- *Ipoteca Volontaria* derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso Conservatoria di Catanzaro il 10/01/2008 ai nn. 464/49 atto notarile pubblico per [REDACTED] del 09/01/2008, rep. 67439/20609, per Euro 120.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 60.000,00 con [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma.

5. MISURE PENALI: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, il quale si dichiara in comunione dei beni, e di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, la quale dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuto per acquisto

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì [REDACTED]



Ai suindicati [redacted] quanto sopra è pervenuto per successione [redacted] giu-
[redacted] è giusta denuncia del
[redacted] con la quale ricevono per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno il
suddetto immobile;

[redacted] quanto sopra è pervenuto in parte per donazione [redacted]
[redacted] in virtù di atto di donazione accettata per [redacted]
critto presso la Conservatoria di Catanzaro il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna
Abitabilità/Agibilità: Non rilasciata

Note: Agli atti del Comune di Guardavalle, non esistono titoli abilitativi a nome dei coniugi [redacted]
[redacted] ed ai suoi precedenti proprietari in quanto l'immobile è
stato realizzato antecedente al 1° settembre dell'anno 1967 e che successivamente all'edificazione
non sono state presentate pratiche in merito ad eventuali opera realizzate.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità im-
mobiliari (creazione bagno sottoscala piano secondo) che non comportano modifiche della sa-
goma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, inoltre sono state abbattute due pareti
che facevano da divisorio con l'unità immobiliare adiacente creando un aumento di volumetria ai
piani secondo e terzo (come evidenziato nelle planimetrie allegate facente parte delle presente
relazione).

Regularizzabili mediante: SCIA e ripristinare lo *status quo* antecedente all'ampliamento.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione degli spazi interni

Oneri Totali SCIA: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: I debitori hanno effettuato questo ampliamento perchè in possesso di una scrittura privata
del 20/12/1993 per l'acquisto di detta abitazione che si compone di un vano accessorio al se-
condo piano e un vano accessorio al terzo piano. Nella scrittura vi è scritto che: "la stipula notarile
sarà fatta entro dicembre del 1994 o comunque con accordo tra le parti". Ad oggi detta scrittura
non risulta legittimata da nessun atto notarile ma la proprietà è in pieno possesso fisico dei
debitori.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A (ZONE DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di classe A sono quelle che comprendono gli immobili con le relative aree di pertinenza che abbiano interesse storico e artistico che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, letteraria artistica e culturale in genere, sono stati riconosciuti di interesse particolarmente importante dallo strumento urbanistico generale.</p> <p>In dette zone sono ammessi interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. In ogni caso tali interventi devono tendere esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, ai sensi dell'art.31 della L.5/08/1978,n.457 rispettando comunque l'aspetto architettonico ed estetico delle costruzioni circostanti mediante l'uso dei materiali e dei colori ricorrenti. Sulle vie è altresì consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto delle sagome preesistenti l'intervento.</p> <p>Nella fase di redazione del P.R.G. sono state opportunamente localizzate tenendo conto del fabbisogno pregresso e futuro le aree da destinare a</p> <p>standards urbanistici (che per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche della</p> <p>conformazione e delle funzioni della zona stessa) computate in misura doppia a quella effettiva hanno permesso una dotazione minima pro-capite di 18,00 mq. per ogni abitante insediato e/o insediabile</p>

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, nè modificano la destinazione d'uso, realizzate senza preventiva autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione degli spazi interni SCIA

Spese presunte: € 1.000,00

Per quanto sopra NON dichiara la conformità urbanistica;



Note: Le opere realizzate sono contemplate nel piano regolatore e quindi sanabili.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Immobile destinato ad abitazione di tipo popolare

1. Quota e tipologia del diritto

proprietari per ½ in regime di comunione legale dei beni

Superficie lorda complessiva di circa mq 103,00

E' posto al piano: 2 - 3

L'edificio è stato costruito antecedente all'anno 1967.

L'unità immobiliare è distinta con il numero civico 213; l'immobile confina con via vico Garibaldi, proprietà [redacted] altra ditta e con spazi liberi condominiali (vano scale esterno), salvo altri; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 piano secondo e m. 2,60 piano terzo.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: Interno mediocri; esterno sufficiente con problemi di distacco d'intonaco e problemi d'infiltrazione d'acqua.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti con qualche infiltrazione di acqua (carenza d'impermeabilizzazione)
Scale	tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parella (pvc) e persiana (alluminio) solo per infissi al piano secondo altro piano senza condizioni: mediocri (da revisionare)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: battente in legno materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: discrete



Intonaco esterno facciate materiale: **intonaco base cemento** condizioni: **sufficienti con presenza di lesioni e pezzi d'intonaco ammaiorati**

Impianti:

Citofonico	No
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da revisionare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da revisionare
Termico	No (vi è la presenza di una caldaia ma è in disuso)

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	35/45 circa
Impianto a norma	Da adeguare alle vigenti normative
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornito
Note	Da revisionare/rifare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Climatizzatore:

Esiste impianto di climatizzazione	SI
Epoca di realizzazione	10/15 anni circa
Impianto a Norma	No
Note	Da revisionare/rifare

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni e proprietà di terzi al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano se- condo e terzo	sup reale lorda	98,38	1,00	98,38
Balconi	sup lorda di pavi- menti	9,24	0,30	3,08
		107,62		101,46

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Guardavalle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Catanzaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 550*/mq.

Minimo € 500*/mq – Massimo € 600*/mq

*** I suindicati prezzi sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di manufatti in uno stato di manutenzione normale, cosa non-pertinente per il fabbricato in questione trovandosi in un mediocre stato conservativo. Ai sopra riportati valori di mercato si applicano, quindi, le detrazioni dovute alle condizioni, momentanee e modificabili, in cui l'immobile versa nel momento in cui viene effettuata la stima; tenendo conto, perciò, dello stato di conservazione dello stabile, si può ritenere congrua l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento del 20% rispetto al valore minimo in virtù di una ristrutturazione importante.**

€ 500,00/mq – 20% = € 400,00 /mq



8.3 Valutazione corpo:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	98,38	€ 400,00	€ 39.352,00
Balconi	3,08	€ 400,00	€ 1.232,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.584,00
Valore corpo			€ 40584,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto esiguito
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,46	€ 40.584,00	€ 40.584,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € .2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ . 38.584,00**

Si propone un prezzo base d'asta del cespite al fine di renderlo comparabile e competitivo l'acquisto del 20%.

Data generazione:
21-01-2019

L'Esperto alla stima
DAVIDE SPINZO



ALLEGATI

N°1 CORRISPONDENZA

N°2 VERBALE C.T.U.

N°3 VISURA CATASTALE STORICA

N°4 VISURE PLANIMETRICHE E MAPPA CATASTALE

N°5 TITOLO DI PROPRIETA'

N°6 SCRITTURE PRIVATE

N°7 CERTIFICAZIONE COMUNE GUARDAVALLE (ASSENZA TITOLI ABILITATIVI)

N°8 STRALCIO P.R.G. E NORME TECNICHE ATTUATIVE

N°9 ISPEZIONI IPOTECARIE

N°10 ALLEGATO FOTOGRAFICO

N°11 PIANTE STATO DI FATTO

N°12 CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E MATRIMONIO

N°13 QUOTAZIONI BANCA DATI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°1 CORRISPONDENZA

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



CTU Geom. Davide Spinzo
Viale Europa 220
88060 Satriano (CZ)

21/12/2018

Sig.ri

[REDACTED]

OGGETTO: Accesso Immobili

Procedura Esecutiva n° 66/2017 R.G.E. – Tribunale di Catanzaro
B.N.L. S.P.A. [REDACTED]

Con riferimento di cui all'oggetto e alla procedura in epigrafe, s'informa che la nomina di esperto estimatore avvenuta in data 13/12/2018, impone l'accesso nell'immobile sito nel Comune di Guardavalle (CZ) Corso Garibaldi 213, Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 429 Sub3 graffato alla particella 431 Sub. 5 al fine di adempiere all'incarico conferito.

S'invita, quindi, a contattare lo scrivente per confermare la presenza in loco alla data dell'accesso, che avrà luogo il giorno **09/01/2019 ore 10:00** congiuntamente [REDACTED] nominato custode.

Se allo stato l'immobile dovesse risultare occupato da terzi, essi dovranno consegnare allo scrivente CTU copia di eventuali contratti che giustificano le detenzione degli immobili.

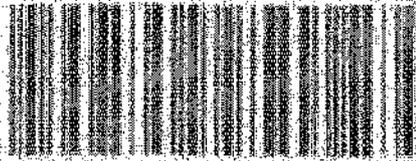
Distinti Saluti

Geom. Davide Spinzo

[Handwritten signature]

Tel./Fax 096725707 – Cell. 3483625950 – mail:davide.spinzo@libero.it - pec.:davide.spinzo@geopec.it





Posteitaliane

EP121 SEP155 / Mod. 21 R - MOD. 00000 - Sped. in abb. post. - Sp. 11/01/19

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello.

DESTINATARIO	[REDACTED]		
	[REDACTED]		[REDACTED]
	[REDACTED]		[REDACTED]
	CAP	COMUNE	PROV.
MITTENTE	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		N. DIV.
	C.A.P.	COMUNE	PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHISTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input type="checkbox"/> A.R.
	<input type="checkbox"/> Assegno €	(In cifre)

Freq. 15297
 Causale: R
 Peso gr.: 2
 Serv. Agg.: 50

Sp. 11/01/19
 P. 164
 21/02/2018 15:39
 Tariffa: 50
 ADD. 6.30

Bolle (sebbene non manuali)

TASSE

Firmato Da: SPINZO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42bf5449306100b273e5df380233108f



CTU Geom. Davide Spinzo
Viale Europa 220
88060 Satriano (CZ)

21/12/2018

Dott. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Accesso Immobili

Procedura Esecutiva n° 66/2017 R.G.E. – Tribunale di Catanzaro
B.N.L. S.P.A. [REDACTED]

Con riferimento di cui all'oggetto e alla procedura in epigrafe, s'informa che la nomina di esperto estimatore avvenuta in data 13/12/2018, impone l'accesso nell'immobile sito nel Comune di Guardavalle (CZ) Corso Garibaldi 213, Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 429 Sub3 graffato alla particella 431 Sub. 5 al fine di adempiere all'incarico conferito.

S'invita, quindi, a contattare lo scrivente per confermare la presenza in loco alla data dell'accesso, che avrà luogo il giorno **09/01/2019 ore 10:00**

Distinti Saluti

[REDACTED]

Tel./Fax 096725707 – Cell. 3483625950 – mail:davide.spinzo@libero.it - pec.:davide.spinzo@geopec.it



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°2 VERBALE C.T.U.

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°3 VISURA CATASTALE STORICA

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2018

Data: 17/12/2018 - Ora: 11.33.57 Segue

Visura n.: T111593 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GUARDAVALLE (Codice: E239)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO	
	Foglio: 30 Particella: 429 Sub.: 3	

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 07/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		30	429	3	1		A/4	2	5,5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte** : 99 m ²	Euro 107,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2017 protocollo n. CZ0011173 in atti dal 07/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 4527.1/2017)
Indirizzo												
VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: P2-3.												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E239 - Sezione - Foglio 30 - Particella 429

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		30	429	3	1		A/4	2	5,5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte** : 99 m ²	Euro 107,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: P2-3.												



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2018

Data: 17/12/2018 - Ora: 11.33.58 Segue
Visura n.: T111593 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	429	3	1		A/4	2	5,5 vani		Euro 107,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. CZ0241412 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 50679.1/2011)
Indirizzo: CORSO VIA GARIBALDI piano: P2-3;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	429	3	1		A/4	2	5,5 vani		Euro 107,94	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 33499.1/2002)
Indirizzo: CORSO GARIBALDI piano: P2-3;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	429	3			A/4	2	5,5 vani		Euro 181,79 L. 352.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: CORSO GARIBALDI piano: P2-3;												
Mod.58												

Data: 17/12/2018 - Ora: 11.33.58 Segue

Visura n.: T111593 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2018

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	429	3		A/4	2	5,5 vani			L. 440	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo CORSO GARIBALDI piano P2-3;												
Notifica Mod.58 - Partita 1473 -												

Situazione degli intestati dal 13/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2005 Nota presentata con Modello Unificato atti del 18/07/2005 Repertorio n. 55337			

Situazione degli intestati dal 06/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 13/07/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 13/07/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 13/07/2005
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 06/03/1998 protocollo n. CZ0116438 in atti dal 27/09/2005 Registrato n. 8360.1/2005			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/03/1998
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2018

Data: 17/12/2018 - Ora: 11.33.58 Fine

Visura n.: T111593 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte, pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED]
PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°4 VISURA PLANIMETRICA E STRALCIO CATASTALE

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



MINISTERO DELLE FINANZE

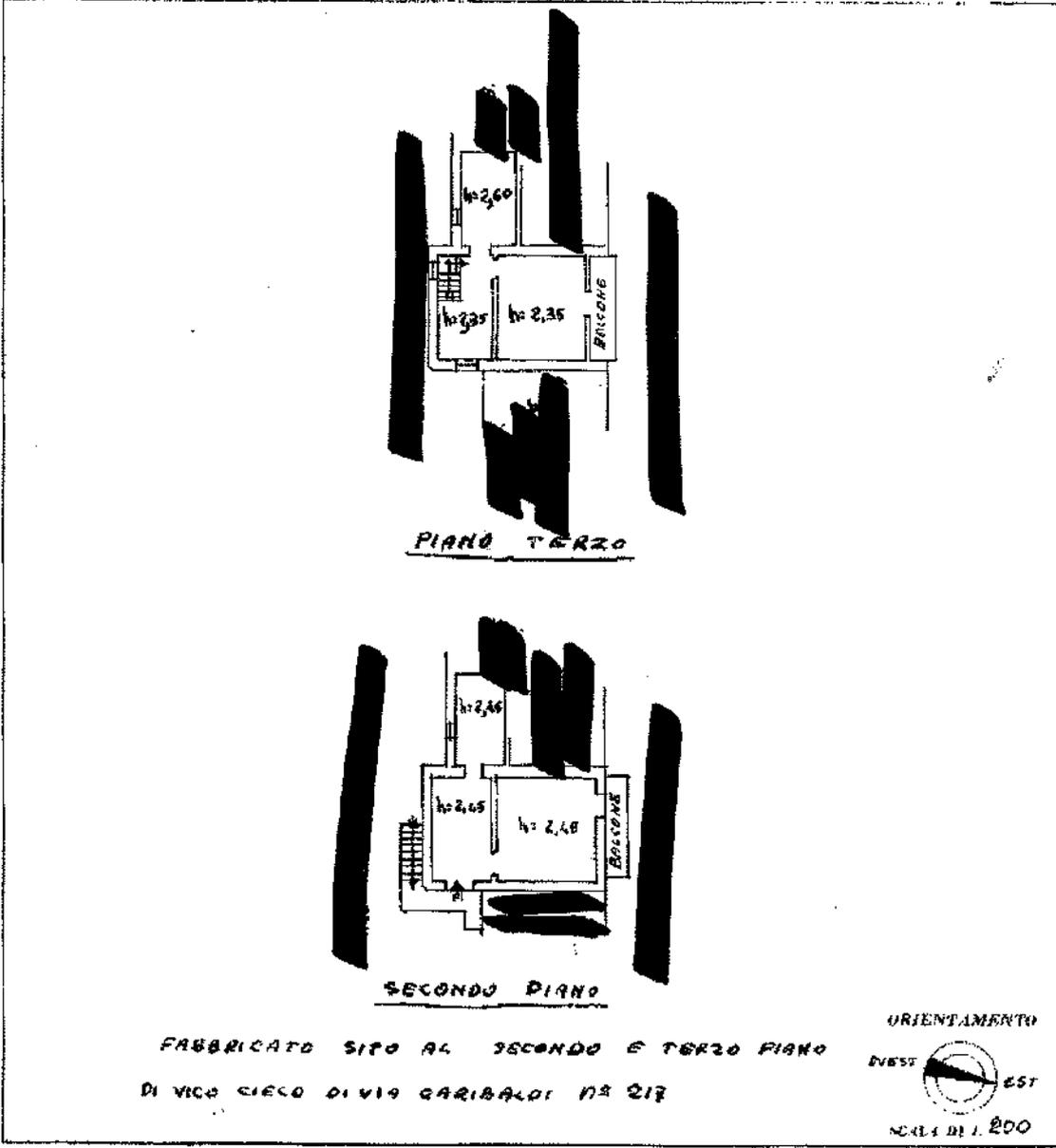


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted]
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di:



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
DATA	

Compilata da [redacted]
 Escritta all'Ufficio [redacted]
 della Direzione di [redacted]
 Firmata [redacted]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2018 - Comune di GUARDAVALLE (E239) - < Foglio: 30 - Particella: 429 - Subalterno: 3 >
Firmato DA: [redacted] CA 3 Serial#: 428544830910027secd830233108f



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°5 TITOLO DI PROPRIETA'

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



N. 55337 Rep.

N. 15220 Racc.



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2005 (duemilacinque) questo giorno 13 (tredici) del mese di luglio, in Soverato presso la filiale della Banca Nazionale del Lavoro SPA sita alla Via Pisani

Dinanzi a me Avv. ANDREACCHIO ANTONIO, Notaio in Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso,

sono comparsi i signori:

PARTE ALIENANTE:

[Redacted name]

[Redacted name]

[Redacted name], il quale interviene al presente atto sia in proprio che per conto ed in rappresentanza della signora:

[Redacted name]

[Redacted name]

[Redacted name] in forza di procura speciale autenticata nelle firme [Redacted signature]

[Redacted name] che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A";

[Redacted name]

[Redacted name]

Firmato Da: SPINZO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4285449306100527565df38033108f



██████████
PARTE ACQUIRENTE:

██
██
██
██
██
██
██
██

della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo.
Detti componenti convengono e stipulano quanto segue:

██
I diritti pari ad 1/3 ciascuno e tutti per l'intero, e l'ultima come sopra rappresentata, vendono e trasferiscono
e accettano e comprano, per diritti pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà di:

- casa di civile abitazione sita in Comune di Guardavalle al Corso Garibaldi, posta ai piani secondo e terzo, censita nel N.C.E.U.,

██
di cui in appresso, con i seguenti dati catastali: Fg. 30 Mapp. 429 sub. 3 Corso Garibaldi Piano 2-3 Z.c. 1^a Cat. A4 Cl. 2^a Vani 5,5 R.C.E. 107,94, graffato Mapp. 431 sub. 5, confi-

██
suoi aventi causa, salvo altri.

Il presente bene è pervenuto alla parte alienante per successione

Firmato Da: SPINZO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. N° CA 3 Serial#: 42b15449336e100b275e5d138a233108f





[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] e
 [REDACTED] registrata ad Agro-
 poli il 27 maggio 2005 alla cui de cuius pervenne con atto di Dona-

[REDACTED]
 [REDACTED] gistrato a Soverato il 22 ottobre 1976 al N. 1041 tra-
 scritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27 ottobre
 1976 ai nn. 17018/17019 RG. e 16605/16606 RP.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condomi-
 niale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o
 titolo.

Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445
 del 28 dicembre 2000, ho ammonito la parte alienante sulle respon-
 sabilità connesse alle dichiarazioni false o reticenti e sull'esibizione di
 documenti falsi, quindi detta parte, come sopra costituita e rappre-
 sentata, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive mo-
 difiche, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio
 1968 n.15, dichiara che l'edificazione dell'immobile oggetto del pre-
 sente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967 e che successiva-
 mente all'edificazione non sono state eseguite opere soggette a prov-
 vedimento autorizzativo o concessorio, e dà pertanto atto che il me-
 desimo immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vi-
 genti.

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:



- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto in cui si trova, stato ben noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero.

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive.

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche.

- Il prezzo della presente vendita è di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), che la Parte Alienante dichiara di aver prima d'ora ricevuta detta intera somma dalla Parte Acquirente, alla quale rilascia piena e definitiva quietanza a saldo.

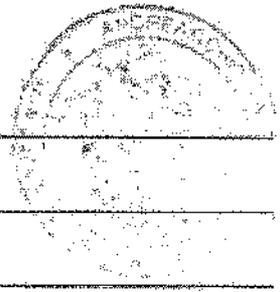
- Con esonero della Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi documentazione.

La proprietà, il possesso giuridico ed il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi.

- La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da responsabilità al riguardo.

- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Par-





te Acquirente.

Le parti richiedono per l'imposta di registro l'applicazione dell'aliquota del 3% relativa agli acquisti di case di abitazione non di lusso, di cui all'articolo 1 della Tariffa parte prima, comma 1, quarto periodo, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, così come modificato dall'Art. 131 legge 28 Dicembre 1995 N. 549.

In proposito la parte venditrice dichiara di non effettuare il presente atto nell'esercizio di impresa, arte o professione e la parte acquirente dichiara di:

a) essere residente nel Comune di Guardavalle (CZ);

b) non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio Nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata o ricevuta in donazione dalla parte acquirente (o dal coniuge) con le agevolazioni di cui all'articolo 131 legge 28 dicembre 1995 N. 549, ovvero con le leggi sulle agevolazioni che si sono succedute nel tempo sugli acquisti per la prima casa; che trattasi di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 i componenti dichiarano:

- che quanto trasferito dai [REDACTED] per loro bene personale.

- che i [REDACTED]



[redacted] comparenti

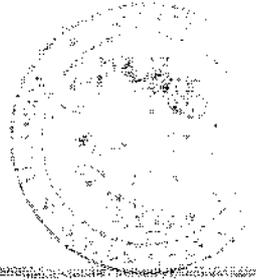
concordemente dispensano me Notaio dalla lettura dell' allegato che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su due fogli per cinque pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.

Firmato in fine ed a margine come per legge.

Firmato: [redacted]
[redacted]
[redacted]





STUDIO BRIENZA
NOTAIO
Via Caden. 20 - Tel. 02/83347
20124 MILANO

Allegato "A" ad
Req. 55337

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta signora:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

conferisce procura speciale e per quanto infra generale al

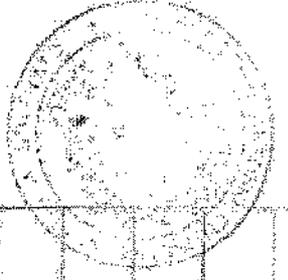
padre signor:

[REDACTED]
[REDACTED]

affinchè in suo nome, vece e conto ed anche in concorso con
ed medesimo abbia a vendere a chi vorrà e per il prezzo che
riterrà più conveniente tutti i diritti ad essa spettanti sul
seguente immobile:

[REDACTED]





	<p>re esecuzione dello stesso, essendo il precursore investito di ogni più ampio potere e facoltà di che mai gli si possa eccedere, difetto o indeterminatezza di poteri.</p>	
	<p>Il tutto fin da ora con promessa di rate a valido, sotto gli obblighi di legge e da esaurirsi in unico contesto.</p>	
	<p>l'atto, confermato e sottoscritto.</p>	
	<p>[Redacted]</p>	
	<p>Rep. n. 32269</p>	
	<p>AUTENTICA</p>	
	<p>Cartiglio lo sottoscritto</p>	
	<p>[Redacted]</p>	
	<p>[Redacted]</p>	
	<p>[Redacted]</p>	



E' copia conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte
firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti che si rilascia in carta
semplice per uso consentito.

Soverato II

8 GEN 2019



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°6 SCRITTURA PRIVATA

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata da valere quale Atto Pubblico ad ogni effetto di legge e con l'onere della registrazione a carico della parte inadempiente, in data 20 Dicembre 1993 si sono costituiti i Signori:

1- [redacted]
[redacted]
[redacted] alla qualità di proprietario venditore;

2- [redacted]
[redacted]
[redacted]

I contraenti di comune accordo convengono a quanto di seguito

Premesso che [redacted] proprietaria di una casa di civile abitazione in Guardavalle alla Via Garibaldi pervenuta dai genitori con atto Notaio Martelli del 7.10.1976 repertorio n. 16.727 reg. a Soverato il 22.10.1976 al n. 1041 volume n. 38. Con la presente scrittura privata, [redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted] la casa è ubicata in Via Garibaldi ed è riportata in catasto alla Partita catastale n. 89 Foglio di mappa n. 30 particella n. 429 Sub. 1 e particella n. 431 sub. 2. La casa si compone di un vano ed accessori al primo piano ed un vano ed

[redacted]

Pubbliche [redacted]

[redacted] % % %

Firmato Da: SPINZO DAVIDE/Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG/CA 3 Sez/Int# 4286449306/00b27a554f860233108F



La casa viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della situazione della medesima e di conoscere l'ubicazione, la consistenza e lo stato in cui si trova.

La parte venditrice dichiara che sulla stessa casa non esistono vincoli di alcuna natura od ipoteche per cui la stessa viene ceduta libera.

Il possesso della casa viene ceduto alla parte acquirente sin dalla data odierna per cui gli stessi acquirenti potranno utilizzarla sin da oggi.

Il prezzo concordato e stabilito tra le parti viene fissato in Lire 16.000.000= (Sedici milioni) di detta somma :

Lire 6.000.000= (Sei milioni) vengono versati dagli acquirenti alla firma della presente scrittura :

Lire 8.000.000= a saldo saranno versati entro il mese di Agosto 1994.

La stipula notarile sarà fatta entro Dicembre 1994 o comunque con accordo tra le parti.

Il Tutto viene letto, accettato e sottoscritto dalle parti

Guardavalle , li 20 Dic. 1993

Firme

[Redacted signatures]

TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°7 CERTIFICAZIONE COMUNE DI GUARDAVALLE

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo





Comune di GUARDAVALLE

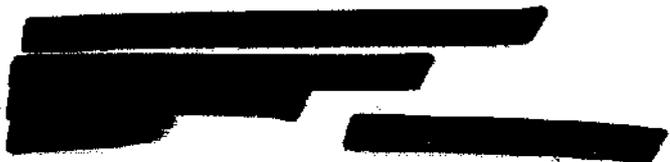
(Prov. di Catanzaro)

Tel. 0967/82067 Mail - protocollo@comune.guardavalle.cz.it

Pec - protocollo.guardavalle@asmepc.it

UFFICIO TECNICO Mail - ufficiotecnico@comune.guardavalle.cz.it

Pec - ufficiotecnico.guardavalle@asmepc.it

Prot. N. **152** Del 21/01/2019

OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti ai sensi della Legge n° 241/1990, D.P.R. n° 184/2006.
 Richiesta Copie conformi all'originale di titoli abilitativi - Progetti - Pratiche -
 Certificazioni presentate o rilasciate per l'immobile sito in Corso Garibaldi n° 213 -
 Foglio 30 Particella 429 Sub 3 Graffato alla Particella 431 Sub. 5. Riferimento Procedura
 Esecutiva N.R.G. 66/2017 nel Verbale di Udienza del 13/12/2018.
 Procedura Immobiliare n° 66/17 R.G.E. Trasmissione atti.

Il sottoscritto [redacted], responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Guardavalle, in riferimento alla richiesta prot. n. 8485 del 18.12.2018, [redacted], nominato C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare n° 66/2017 del Tribunale di Catanzaro, con la quale chiede informazioni sull'immobile individuato in Guardavalle Centro ubicato in Corso Garibaldi n° 213, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 30 Particella 429 Sub. 3 Graffato con la Particella 431 Sub. 5;

CERTIFICA

- Che sull'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 30 - Particella 429 Sub. 3 graffato alla Particella n° 431 Sub. 5, [redacted], agli atti di questo Ufficio, non vi sono titoli abilitativi, in quanto l'immobile è stato costruito antecedente all'anno 1967;
- Che per lo stesso fabbricato non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità o abitabilità;
- Non vi è agli atti attestazione di Prestazione Energetica o altro;



- Non vi può essere stata rilasciata certificazione di destinazione urbanistica in quanto trattasi di immobile ricadente nel centro abitato di Guardavalle Centro.
Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n° 1753 del 5 Novembre 1990, il fabbricato ricade in "ZONA A CENTRO STORICO", ed è adibito a civile abitazione.

Si rilascia a richiesta [redacted] al Tribunale di Catanzaro, nel Verbale di Udienza del 13/12/2018, nel procedimento esecutivo immobiliare n° 66/2017.

Guardavalle, 21/01/2019.

[redacted]  [redacted]



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°8 STRALCIO P.R.G. E NORME TECNICHE ATTUAZIONE

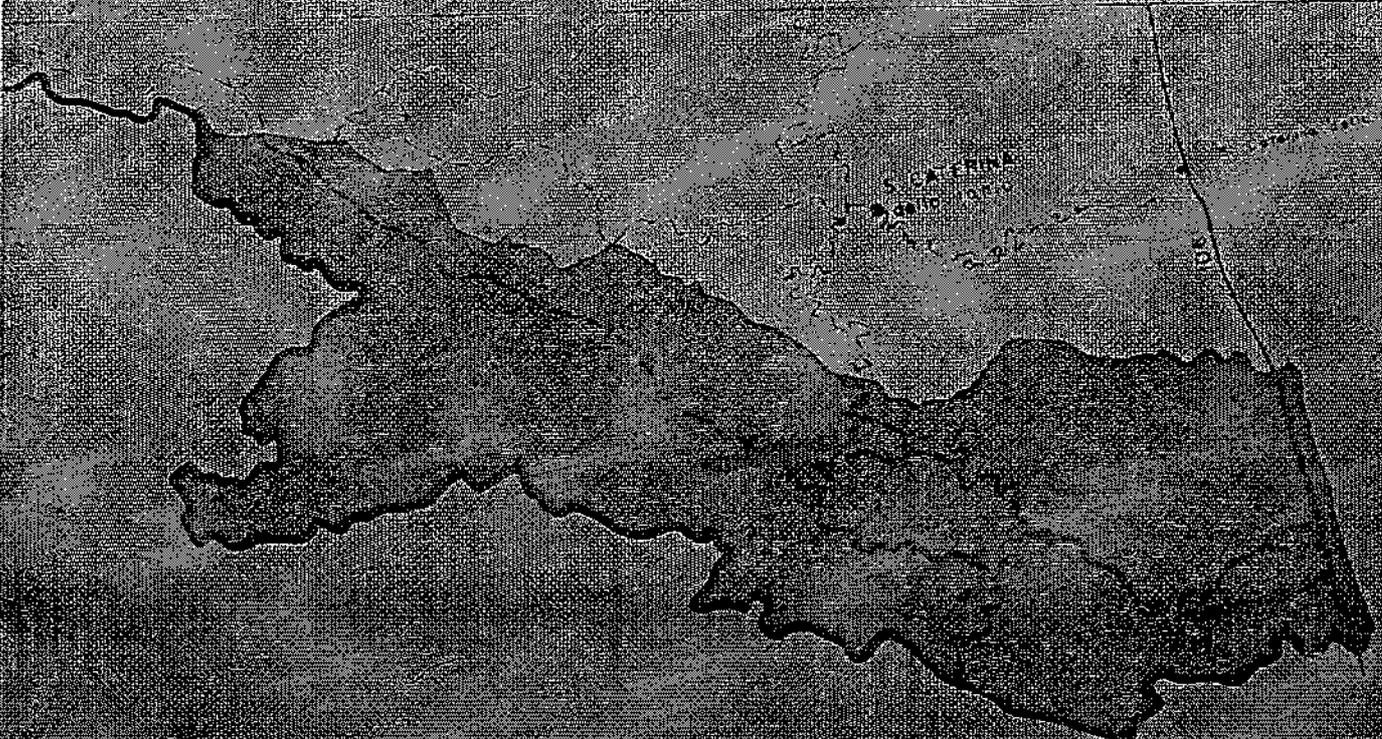
IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



Comune di Guardavalle

Provincia di Catanzaro



PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con delibera di C.C. n. del
Approvato con D.P.G.R. n. del

Il Segretario Comunale

Il Sindaco



titolo **Zonizzazione:
Capoluogo**

via Bucciarelli 49 tel. 45545 data

Progettista

dott. arch. F. Righini

10 bis

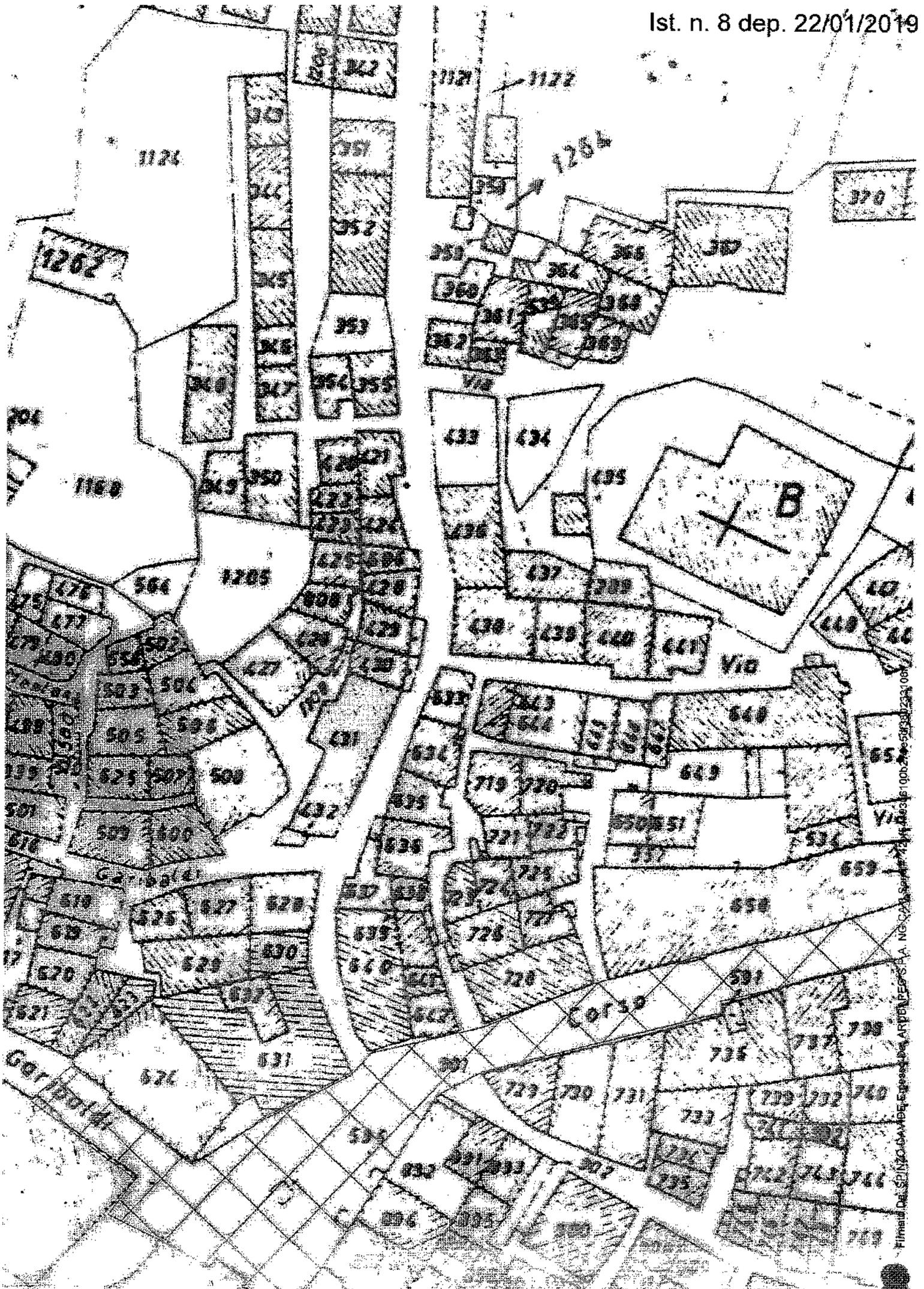
architettura urbanistica



Stampato Da SPINZO DAVIDE

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	INDICI DI FABBRICABILITA'				
SIMBOLOGIA GRAFICA	CLASSE	DEFINIZIONE	IN. TERR. MC/MG	IN. FOND. MC/MG	RAPPOR. DI COP. %
	A	Zone di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale			
	A₁	Zone di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale			
	B	Zone di completamento		300	
	B₁	Zone di completamento		200	
	B₂	Zone di completamento		150	
	B₃	Zone di completamento		120	
	C	Zone di espansione	0.80	1.00	3333%
	C₁	Zone di espansione	0.60	0.705	2353%
	C₂	Zone di espansione	0.60	0.705	2353%
	C₃	Zone di espansione integrata		1.00	
	D	Zone industriali a carattere artigianale			30%
	D	Zone industriali a carattere			





Firma del SPINZO CAMBE Egeassio ARVEN PEGOSIA NG/CAI Ser. n. 7314/14 Dec. 10/02/2019 n. 5938/2331/08



COMUNE DI GUARDAVALLE
(Catanzaro)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INDICE

- Titolo I Disposizioni generali
- Art.1 Funzione delle norme tecniche
- Titolo II attuazione del Piano Regolatore Generale
- Art.2 Strumenti per l'attuazione del P.R.G.
- CAPO I Interventi urbanistici preventivi
- Sezione I Disposizioni generali
- Art.3 Classificazione
- Sezione II Piani particolareggiati di esecuzione
- Art.4 Classificazione
- Sezione III Lottizzazione ad iniziativa di privati
- Art.5 Documentazione richiesta
- CAPO II Intervento edilizio diretto
- Art.6 Definizione
- Titolo III Indici urbanistici ed edilizi
- Art.7 Indici urbanistici ed edilizi: funzione
- Art.8 Superficie territoriale (St: mq)
- Art.9 Indice di fabbricabilità territoriale (It: mc/mq)
- Art.10 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (S1: mq)
- Art.11 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (S2: mq)
- Art.12 Superficie fondiaria (Sf: mq)
- Art.13 Lotto minimo di intervento (Lm: mq)
- Art.14 Indice di fabbricabilità fondiaria (If: mc/mq)
- Art.15 Superficie utile (Sn:mq)
- Art.16 Superficie coperta (Sc:mq)
- Art.17 Rapporto massimo di copertura (Q: mq/mq)
- Art.18 Volume (V:mc)
- Art.19 Altezza di ciascun fronte di una costruzione (Hf: ml)
- Art.20 Altezza della costruzione (Hc. Ml)
- Art.21 Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione
- Titolo IV Zonizzazione
- CAPO I Disposizioni generali
- Art.22 Tipi di zone
- CAPO II Zone di carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale
- Art.23 Classificazione
- Art.24 Zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di classe A
- Art.25 Zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di classe A1
- CAPO III Zone residenziali
- Art.26 Definizione prescrizioni generali
- Art.27 Classificazione



Sezione I Zone residenziali di completamento

Art.28 Definizione e prescrizioni per le Z.T.O. di classe B-B1-B2-B3

Art.29 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe B

Art.30 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe B1

Art.31 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe B2

Art.32 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe B3

Sezione II Zone residenziali di espansione

Art.33 Definizione e prescrizione per le Z.T.O. di classe C-C1-C2

Art.34 Prescrizioni normative per la Z.T.O. di classe C

Art.35 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe C1

Art.36 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe C2

Sezione III Zone residenziali di espansione integrata

Art.37 Definizione e prescrizioni per le Z.T.O. di classe C3

CAPO IV Zone per insediamenti produttivi

Art.38 Definizione e classificazione

Art.39 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe D

Art.40 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe D1

CAPO V Zone agricole

Art.41 Classificazione

Sezione I Zone agricole di classe E-E1-E2

Art.42 Definizione e prescrizioni per le Z.T.O. di classe E-E1-E2

Art.43 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe E

Art.44 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe E1

Art.45 Prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe E2

CAPO VI Zone di uso pubblico

Art.46 Classificazione

Sezione Parco territoriale

Art.47 Definizione e prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe F

Sezione II Zone per attrezzature varie

Art.48 Definizione e prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe F1

Sezione III Zone per la ricezione turistica alberghiera

Art.49 Definizione e prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe F2

Sezione IV Zone per la ricezione turistica all'aria aperta

Art.50 Definizione e prescrizioni normative per le Z.T.O. di classe F3

Titolo V Standards urbanistici

Sezione I Attrezzature per l'istruzione

Art.51 Definizione e prescrizioni normative per le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione

Sezione II Attrezzature d'interesse comune

Art.52 Definizione e prescrizioni normative per le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune

Sezione III Attrezzature del verde e dello sport

Art.53 Definizione e prescrizioni normative per le aree destinate ad attrezzature del verde e dello sport

Sezione IV Parcheggi

Art.54 Definizione e prescrizioni normative per le aree destinate a parcheggi

Titolo VI Fasce di rispetto

Sezione I Fasce di rispetto F.F.S.S.

Art.55 Prescrizioni normative per le fasce di rispetto delle sedi ferroviarie



Sezione II Fasce di rispetto a protezione del nastro stradale

Art.56 Prescrizioni normative per le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale

Titolo VII Viabilità di progetto

Sezione I Caratteristiche delle strade

Art 57 Definizione e prescrizioni normative relative alle strade di progetto

Titolo VIII Zone sottoposte

Sezione I Vincolo cimiteriale

Art.58 Prescrizioni normative relative alle distanze dai cimiteri da osservarsi nell'edificazione

Sezione II Vincolo di rispetto per gli impianti tecnologici

Art.59 Prescrizioni normative relative alle distanze degli impianti tecnologici da osservarsi nell'edificazione

Sezione III Vincoli idro-geologici, paesaggistici ed ambientali

Art.60 Prescrizioni normative di riferimento in materia di vincoli idrogeologici, paesaggistici ed ambientali.

Sezione IV Zone a vincolo speciale

Art.61 Norme particolari per le zone sottoposte a vincolo speciale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni del Piano Regolatore Generale nel rispetto della normativa legislativa e regolamentare vigente.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 2

STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. viene attuato attraverso:

- a) Interventi urbanistici preventivi; (strumenti urbanistici attuativi)
- b) Interventi edilizi diretti: (concessione edilizia)

CAPO I:INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Sezione I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.3

CLASSIFICAZIONE

Fermo restando quanto stabilito al precedente art.2, il P.R.G. si attua mediante:

- a) piani particolareggiati di esecuzione;
- b) piani di lottizzazione

Sezione II PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

Art.4

CLASSIFICAZIONE



In conformità con le destinazioni del P.R.G. e nel rispetto della legislazione vigente sono ammessi i seguenti tipi di piani particolareggiati di esecuzione;

- a) piani particolareggiati di esecuzione di cui alla Sez.II L.17/8/1942.n.1150 così come modificata dall'art.5 della L.6/8/1967 n.765,e Piani di recupero di cui al titolo IV della L.5/8/1978 n. 457.
- b) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865;
- c) piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare di cui alla L.18/4/1962 n.167 così come modificata dalla L. 22/10/1971 n. 865, dalla L. 27/6/1974 n.247 e dalla L. 28/1/ ,1977 n. 10. Per tali piani il P.R.G. non ha localizzato specificatamente le zone demandando all'Amministrazione Comunale il compito di individuarle all'interno delle zone territoriali omogenee di classe C-

Sezione III - LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA DI PRIVATI

Art. 5

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- a) Proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17/8/1942 n.1150 così come modificata ed integrata dall'art. 8 L. 6/8/1967 n.765 e dalla L. 28/2/1985 n.47;
- b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;
- c) tabella dei dati di prodotto, nella quale debbono essere indicati la superficie territoriale delle aree, l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti al. le diverse destinazioni d'uso, le superfici fondiariae, il volume totale edificabile l'indice di fabbricabilità fondiaria e il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
- d) estratto del P.R.G. vigente in detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico;
- e) rilievo planimetrico ed altimetrico in scala 1:500 /1:1000 del terreno con l'indicazione del capisaldo di riferimento o, in sostituzione estratto del rilievo aereofotogrammetrico;
- f) estratto di mappa e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione; detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500/1:1000; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e pedonale, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree destinate alla attività sociali, religiose e culturali, quelle destinato ad attrezzature del verde e dello spor;
- h) planimetria, in scala 1:500/1:1000, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche, della rete per la distribuzione del gas, di quella per l'illuminazione pubblica e privata; dette planimetrie devono riportare l'indicazione dei lotti;
- i) relazione geologica particolareggiata, riguardante le aree oggetto dell'intervento detta relazione deve riportare i risultati degli esami di superficie di profondità e di laboratorio.



CAPO II: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**Art. 6****DEFINIZIONE**

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento è subordinato al rilascio della concessione edilizia, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamentari vigenti.

Titolo III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**Art. 7****INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE**

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione, e di edificazione.

Art. 8**SUPERFICIE TERRITORIALE (St:mq.)**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, s'intende un'area non inferiore al lotto minimo d'intervento (nel caso lo stesso sia prescritto nelle presenti norme) comprendente le area per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale di Piano e al lordo delle fasce di rispetto stradali e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

Art. 9**INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It.=mc/mq)**

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di St, calcolata ai sensi del pregresso art. 8 -

Detto indice si applica nel caso di piani particolareggiati di esecuzione e di piani di lottizzazione.

Art. 10**SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Sl:mq)**

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici previste della L. 29/9/64 n.847, così come modificato dall'art. 44 L. 22/10/1971 n. 865; le opere di urbanizzazione primaria sono la seguenti:

- a)- strade residenziali;
- b)- spazi di sosta e di parcheggio;
- c)- fognature;
- d) - rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Art. 11**SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

(S2: mq)



La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici previste dalla Legge 29/9/1964 n. 847, così come modificata dall'art. 44 L. 22/10/ 1971 n.865, le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- a)- asili nido e scuole materne;
- b)- scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d)- delegazioni comunali;
- e)- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f)- impianti sportivi di quartiere;
- g)- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) - aree verdi di quartiere

Art. 12

SUPERFICIE FONDIARIA- (Sf: mq.)

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie che risulta sottraendo dalla St. di cui all'art. 8 delle presenti norme, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Detti lotti costituiscono il lotto minimo d'intervento, di cui al successivo art. 13.

In caso di intervento edilizio diretto la Sf si utilizza nelle zone territoriali omogenee di classe B – B1 - B2 - B3 - C2 - C3 – D1 - E – E1 - E2 indicate nelle planimetrie del P.R.G.

Ad essa vanno applicati gli indici fondiari.

Art. 13

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO (Lm: mq)

Lotto minimo di intervento è quello la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come Lm dal. P.R.G.

Art.- 14

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If = mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di Sf come definita dall'art. 12 delle presenti norme.

L'indice in esame si applica per costruire sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

Art 15

SUPERFICIE UTILE (Sn: mq)

Per superficie utile s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra nonché, la superficie lorda del vano scala e del vano ascensore.

Al fine della determinazione dell'indice edilizio di cui al I° comma del presente articolo non si computano le superfici lorde dei servizi tecnici della costruzione, dei balconi, incassati dei porticati.



Nelle parti edificate di cui al I° comma non sono compresi logge ad uso pubblico e privato ed i collegamenti - siano essi verticali od orizzontali - con l'esterno dei locali destinati a cantina e ad autorimessa.

La superficie lorda di questi ultimi locali semprechè gli stessi non abbiano altezza superiore a 2,5 ml., non viene computata nella misura di 10 mq. ogni 100 mq. di costruzione.

Sono altresì escluse dal computo le parti aggettanti, quali i balconi e gli sporti di gronda.

Ai fini presenti, servizi tecnici sono: centrale termica, centrale elettrica e di condizionamento ed i sottotetti che abbiano un'altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a ml. 2.20

Art. 16

SUPERFICIE COPERTA (Sc.: mq)

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Art. 17

RAPPORTO-MASSIMO DI COPERTURA (Q : mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in per cento, tra l'area della Sc di cui all'art. 16 delle presenti norme e l'area della Sf di cui al precedente art.12.

Art. 18

VOLUME (V:Mc)

Il volume è dato dalla somma dei prodotti dell'area della Su. calcolata ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme, di ogni piano per le relative altezze lorde.

Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo che nel caso dell'ultimo piano abitabile -

In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto medio del piano di estradosso del solaio di copertura.

Ai fini di questo articolo, lo spessore del solaio è fissato, convenzionalmente in cm. 30,00.

Art. 19

ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf : ml)

L'altezza del fronte verso la strada di accesso è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del marciapiede stradale.

Per fronte verso la strada di accesso si intende il fronte prospiciente la viabilità principale, pubblica o privato, dalla quale si distacca l'accesso privato alla costruzione.

Nell'ipotesi in cui la sommità del cornicione sia più alta dell'estradosso del solaio di copertura l'altezza di cui al I° comma è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore di gronda e quella del marciapiede stradale.



Nel caso che la costruzione sia dotata di una copertura piana, l'altezza di cui al 1° comma del presente articolo è uguale alla differenza tra la quota della linea superiore del parapetto e la quota media del marciapiede stradale.

Nel caso in cui tra la costruzione e la strada di accesso vi sia una distanza pari o superiore alla somma dell'altezza dei piani fuori terra della costruzione stessa, ovvero, comunque, una distanza superiore a ml. 10,00, l'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a seconda dei casi, alla quota media del marciapiede di facciata o a quella del profilo medio del terreno sistemato.

L'altezza degli altri fronti è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del profilo del terreno sistemato.

Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza dello stesso è data dalla differenza tra la quota media della linea di intersezione di cui al 1° comma e la quota medie del marciapiede.

Nell'ipotesi in cui la sommità del cornicione sia più alta dell'estradosso del solaio di copertura, l'altezza del fronte è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore di gronda e la quota media del profilo del terreno sistemato o del marciapiede qualora il terreno non sia aderente alla costruzione.

Se quest'ultima è dotata di una copertura piana, l'altezza del fronte è uguale alla differenza, tra la quota della linea superiore del parapetto e la quota media del profilo del terreno sistemato ovvero del marciapiede, qualora il terreno non sia aderente alla costruzione.

Se la costruzione è "a schiera" o "a terrazza" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi senprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico.

Art. 20.

ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (Hc: ml)

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati dal precedente art. 19

Art. 21

VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCO DELLA VOLUMETRIA DELLA COSTRUZIONE

L'area individuata nella planimetria di progetto al fini del calcolo della volumetria della costruzione non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione.

Il vincolo di inutilizzabilità di cui al comma che precede deve essere certificato da un atto trascritto nella forme di legge.

L'intervento edilizio che determina l'aumento della volumetria di una costruzione esistente non impone l'istituzione del vincolo di cui al I e II comma del presente articolo fermo restando, comunque, che tale tipo di intervento è ammesso solo nelle Z.T.O. di classe A1-E-E1-E2-F2 Il vincolo di cui ai commi I e II del presente articolo decade con l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale.

TITOLO IV ZONIZZAZIONE

CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 22



TIPI DI ZONE

Il Piano Regolatore Generale divide il territorio comunale di Guardavalle nelle seguenti zone:

- a) zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- b) zone residenziali di completamento;
- c) zone residenziali di espansione;
- d) zone residenziali di espansione integrata
- e) zone per insediamenti produttivi a carattere artigianale ed artigianale commerciale;
- f) zone agricole;
- g) zone per la ricezione turistica alberghiera ed all'aria aperta;
- h) zone di uso pubblico;
- i) zone destinate a parco territoriale.

CAPO II: ZONE DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**Art.23****CLASSIFICAZIONE**

Le zone di cui al presente capo si distinguono in:

- a) zone di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale di classe A;
- b) zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di classe A1.

Art. 24**ZONE DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE DI CLASSE A.**

Le zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di classe A sono quelle che comprendono gli immobili con le relative aree di pertinenza che abbiano interesse storico e artistico che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, letteraria artistica e culturale in genere, sono stati riconosciuti di interesse particolarmente importante dallo strumento urbanistico generale.

In dette zone sono ammessi interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. In ogni caso tali interventi devono tendere esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, ai sensi dell'art31 della L.5/08/1978,n457 rispettando comunque l'aspetto architettonico ed estetico delle costruzioni circostanti mediante l'uso dei materiali e dei colori ricorrenti. sulle vie é altresì consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto delle sagome preesistenti l'intervento.

Nella fase di redazione del P.R.G. sono state opportunamente localizzate tenendo conto del fabbisogno pregresso e futuro le aree da destinare a standards urbanistici (che per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche della conformazione e delle funzioni della zona stessa) computate in misura doppia a quella effettiva hanno permesso una dotazione minima pro-capite di 18,00 mq. per ogni abitante insediato e/o insediabile.

Art. 25

ZONE DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE DI CLASSE A1

Le zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di Classe A1 sono quelle comprendenti edifici realizzati prevalentemente dopo il 1957 di valore architettonico diverso rispetto e quelli contenuti nella perimetrazione della Z.T.O. di classe A, che per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici esempi della tipologia edilizia sviluppatasi nel territorio comunale ovvero in una parte di esso. In dette zone sono consentiti interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Tali interventi devono tendere esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria al restauro al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia così come di seguito prescritta.

Prescrizioni normative per i progetti edilizi riguardanti la ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione e edilizia	Con sostituzioni	Del solaio di copertura dell'ultimo livello
	Con conservazione parziale	Demolizione di parti come da prescrizioni di cui ai commi successivi con osservazioni del perimetro e della articolazione volumetrica.
	Demolizione e ricostruzione	Con conservazione e del perimetro ed incremento volumetrico del 10% per adeguamento igienico - sanitario, con possibilità di incremento della superficie utile. Con variazione planivolumetrica nei limiti delle prescrizioni.



Le modalità dell'intervento di ristrutturazione edilizia devono risultare da un rilievo storico-critico delle singole costruzioni.

In ogni caso devono essere rispettati l'aspetto architettonico e quello estetico delle costruzioni circostanti mediante l'uso dei materiali e dei colori ricorrente sulle vie. Nella fase di redazione del P.R.G. sono state opportunamente localizzate tenendo conto del fabbisogno presente e futuro le aree da destinare a standards urbanistici (che per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa) che computate in misura doppia a quella effettiva hanno permesso una dotazione minima pro-capite di 18.00 mq. per ogni abitante insediato e/o insediabile.

CAPO III ZONE RESIDENZIALI

Art. 26

DEFINIZIONE-PRESCRIZIONI GENER

Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alla residenza compresi gli edifici complementari necessari alla convivenza integrata con attrezzature e servizi.

Nelle zone residenziali sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori artigianali rumorosi ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle scuderie porcilaie, pollai e ricoveri animali nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale. Sono ammesse attività artigianali o piccolo industriale che trovano abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate adiacenze di esso, con esclusione di quelle che comportano effluenti gassosi o che producono rumorosità superiore a 70 decibel.

Art. 27

CLASSIFICAZIONE

Le zone residenziali si dividono in:

- a) zone residenziali di completamento di classe B B1 B2 B3;
- b) zone residenziali di espansione di classe C-C1-C2;
- c) zone residenziali di espansione integrata di classe C3

Sezione I ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Art. 28

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PER LE Z.T.O. DI CLASSE B-B1-B2-B3

Le zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti sono quelle parti del territorio comunale parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici supera - a norma del D.L. 2/4/1968, n.1444 - il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia è pari ad almeno 1,5 mc/mq.

Le zone residenziali di completamento possono essere oggetto esclusivamente di intervento edilizio diretto mediante singola concessione edilizia.

Sono ammesse edificazioni a confine sulla base di un progetto unitario, presentato all'approvazione da ambedue i confinanti, o di assenso del proprietario del lotto limitrofo.

La destinazione d'uso di tali zone è generalmente quella prevista dall'articolo 26 delle presenti norme.



Le previsioni del P.R.G. attribuiscono a tali zone la funzione di completamento della zona residenziale Marina di Guardavalle, di pianificazione controllata e coercitiva delle aree limitrofe il capoluogo e di progressiva saturazione della frazione Elce della Vecchia.

Nella fase di redazione del P.R.G. sono state opportunamente localizzate - tenendo conto del fabbisogno pregresso e futuro - le aree da destinare a standards urbanistici, considerando comunque, una dotazione minima pro-capite di 18,00mq* per ogni abitante insediato e/o insediabile.

E' altresì consentita l'edificazione a filo via in allineamento ai fabbricati esistenti, sia nel caso di demolizione e ricostruzione che di nuova edificazione, su tale norma sarà comunque vincolata il parere della Commissione Edilizia Comunale che ne valuterà l'opportunità dell'applicazione per ogni singola richiesta, ciò al fine di tutelare i margini delle principali strade a percorrenza veloce.

Art. 29

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O DI CLASSE B

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti arti. coli 26 e 28 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe B devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deva essere superiore a 3,00mc/mq;
- b) numero dei piani fuori terra: max,3;
- c) l'altezza massima deve essere pari a 10,50 ml.;
- d) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

d1 - dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore e ml. 7,00;
- 2) ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

Le prescrizioni dei punti 1,2,3 lettera d1 si applicano nei casi in cui non è consentita l'edificazione a filo via di cui all'ultimo comma dell'art.28

d2 - dai confini di proprietà:

- 1) ml. 0,00 nel caso di cui al presente art. 28, 3° comma;
- 2) ml. 5,00

d3 - tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi

in proiezione orizzontale è fissata in ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Tale distanza è derogata esclusivamente tra gli edifici prospicienti le vie pubbliche.

Art. 30

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE B1

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 26 e 28 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe B1 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 2,00mc/mq.;
- c) numero dei piani fuori terra: max 3
- d) l'altezza massima deve essere pari a 10,50 ml.;
- e) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:



d1- dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00;
- 2) ml. 7,50 per strada di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15,00;

La prescrizioni dei punti 1,2,3 lettera d1 si applicano nei casi in cui non è consentita l'edificazione a filo via di cui all'ultimo comma dell'art. 28;

d2 dai confini di proprietà;

- 1) ml. 0,00 nel caso di cui al precedente art. 28, 3) comma
- 2)- ml. 5,00;

d3 tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Tale distanza è derogata esclusivamente tra gli edifici prospicienti le vie pubbliche.

Art. 31

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O DI CLASSE B2

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 26 e 28 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe B2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,50 mc/mq;

j) numero dei piani fuori terre: max 3;

k) l'altezza massima deve essere pari a 10#50 ml.;

d) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

d1) dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- 2) ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Le Prescrizioni dei punti 1,2,3 lettera d1 si applicano nei casi in cui non è consentita l'edificazione a filo via di cui all'ultimo comma dell'articolo 28;

d2) dai confini di proprietà:

- 1) ml. 0,00 nel caso di cui al precedente art.28, 3° comma;
- 3) ml. 5,00;

d3 tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Tale distanza è derogata esclusivamente tra gli edifici prospicienti le vie pubbliche.

Art. 32

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE B3

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 26 e 28 delle presenti norme nelle Z.T.O. di classe B3 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,20 mc/mq;

b) numero dei piani fuori terra: max 3;



c) l'altezza massima deve essere pari a 10,50 ml.;

d) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
 di dei fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite:

- 1) ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- 2) ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- 3) ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

Le prescrizioni dei punti 1 2 3 lettera d) si applicano nei casi in cui non è consentita l'edificazione a filo via di cui all'ultimo comma dell'art.28.

d2-dai confini di proprietà:

- 1) ml. 0,00 nel caso di cui al precedente art. 28, 3° comma
- 2) ml.,5,00;

d3-tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Tale distanza derogata esclusivamente tra gli edifici prospicienti vie pubbliche

Sezione II: ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Art. 33

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PER LE Z.T.O. DI CLASSE C-C1-C2

Le zone residenziali di espansione sono quelle parti del territorio Comunale la cui superficie coperta degli edifici non supera a norma del D.L. 2/4/1968,n.1444 il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia sia inferiore a 1,5 mc/mq.

Le zone residenziali di espansione di classe C-C1 possono essere oggetto esclusivamente di interventi urbanistici preventivi.

Le zone residenziali di espansione di classe C2 essendo le stesse localizzate lungo assi viari con le infrastrutture primarie già realizzate saranno oggetto di interventi edilizi diretti. Le richieste di concessione edilizia nella Z.T.O. di classe C2 dovranno comunque essere corredate da apposita tabella indicante la ripartizione delle aree per standards urbanistici nella dotazione minima pro-capite di 18,00 mq/ab. Tali standards dovranno essere destinati esclusivamente a verde di uso pubblico e parcheggi, l'ubicazione delle aree dovrà inoltre essere concordata con l'Amministrazione Comunale, ciò al fine di garantire la migliore fruibilità possibile dei servizi stessi.

Nelle Z.T.O. di classe C-C1-C2 non è ammessa l'edificazione a confine ed a filo via in allineamento con altri fabbricati.

La destinazione d'uso di tali zone è generalmente quella prevista dall'articolo 26 delle presenti norme.

Per le Z.T.O. di classe C-C1 nella fase di redazione di strumento urbanistico attuativo dovranno essere previste aree per standards urbanistici nella misura minima inderogabile di 18 mq/ab, insediato e/o insediabile così ripartite:

- 4,5 mq/ab attrezzature per l'istruzione;
- 2,00 mq/ab attrezzature di interesse comune;
- 9,00 attrezzature del verde e dello sport;
- 2,5 parcheggi.



Le previsioni del P.R.G. attribuiscono a tali zone una funzione pianificatrice, che parallelamente alla corretta gestione del territorio, riesca a soddisfare con sistematicità le molteplici necessità e bisogni della società organizzata nello spazio mediante interventi di trasformazione degli usi del territorio definiti progettualmente attraverso piani attuativi.

Art. 34

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE C

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 26 e 33 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe C devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a- l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,80 mc/mq.;
- b- l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,00 mc/mq.;
- c- lotto minimo d'intervento; mq. 6.000;
- d- il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 33,33% della superficie fondiaria di cui all'articolo 12 delle presenti norme;
- e- numero dei piani fuori terra max 3;
- f- l'altezza massima deve essere pari a 10,50 ml,
- g- le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
 - g1- dai fili stradali le distanze da osservare nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite:
 - 1) ml- 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml, 7,00
 - 2) ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml, 7,00 ml. 15,00;
 - 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml, 15,00;
 - g2) dai confini di proprietà
 - 1) ml. 6,00;
 - g3)- tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata ml 12,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- h vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente articolo 21 delle presenti norme;
- i dotazione minima inderogabile di aree per standards urbanistici di cui al D.I. 2/4/1968, n.1444, mq. 18,00 x ab. ripartite come al precedente art- 33.

Art- 35

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O DI CLASSE C1

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 26 e 33 delle presenti norme, nelle Z.T.O di classe C1 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,60 mc/mq.;
- b) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,705 mc/mq.;
- c) lotto minimo d'intervento mq. 6.000;
- d) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 23,53% la superficie fondiaria di cui all'articolo 12 delle presenti norme;



- e) numero dei piani fuori terra: max 3;
- f) l'altezza massima deve essere pari a ml. 10,50;
- g) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
 g1 - dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 2) ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
 g2 - dai confini di proprietà
 1) ml. 6,00;
 g3 - tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 12,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistante;
- h - vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente articolo 21 delle presenti norme;
- i - dotazione minima inderogabile di aree per standards urbanistici di cui al D.I. 2/4/1978, n.1444, mq. 18,00 x ab. ripartite così come previsto al precedente art, 33.

Art. 36

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE C2

Fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli 26 e 33 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe C2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a - l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,60 mc/mq.;
- b - l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,705 mc/mq.;
- c - lotto minimo d'intervento; mq. 3,000;
- d - il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 23,53% della superficie fondiaria di cui all'articolo 12 delle presenti norme;
- e - numero dei piani fuori terra: max 3;
- f - l'altezza massima deve essere pari a ml.-10,50;
- g le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
 g1 dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 2) ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;
 g2 - dai confini di proprietà:
 1) ml. 6,00;
 g3 tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 12,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- h vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente articolo 21 delle presenti norme;



i dotazione minima inderogabile di area per standards urbanistici di cui al D.I. 2/4/1968.n.1444, mq. 18,00 x ab. ripartiti così come segue:
 mq. 12,00 x ab., verde di uso pubblico
 mq. 6,00 x ab., parcheggi.

SEZIONE III – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTEGRATA

Art. 37

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PER LE Z.T.O. DI CLASSE C3

La zona residenziale di espansione integrata è- quella parte del territorio comunale parzialmente edificata individuata in località Borgorosso.

Per questa zona il Piano prevede lo sviluppo in modo integrato ed unitario (P.U.D. zonig) garantendo la salvaguardia del disegno urbano complessivo.

Gli interventi edilizi ammessi, saranno regolamentati, mediante il rilascio della singola concessione corredata da un atto di- sottomissione sottoscritto, nelle forme di legge, dal richiedente e dal Sindaco pro-tempore. In tale atto saranno stabiliti gli oneri e le modalità sia per l'acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al art.10 delle presenti N.T.A., che, per la realizzazione delle stesse - tutte a carico del richiedente - in proporzione alla cubatura afferente alla richiesta- Il Consiglio Comunale stabilirà con atto deliberativo ed annualmente, tutti i parametri per la corretta attuazione delle prescrizioni contenute nei commi precedenti.

La destinazione d'uso ammessa è quella prevista dell'art.26 delle presenti norme.

Per tale zona della fase di -redazione di P.R.G. sono state individuate aree per standards urbanistici nella misura di 18 mq/ab. insediato e/o insediabile così ripartite:

- 4,50 mq/ab. - attrezzature per l'istruzione
- 2,00 mc/ab. - attrezzature di interesse comune;
- 9,00 mq/ab. - attrezzature del verde e dello sport;
- 2,50 mq/ab. - parcheggi.

In tali Z.T.O. devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,00 mq/mq;
- b) numero dei piani fuori terra max 3
- c) l'altezza massima deve essere pari a ml. 10,50
- d) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
 - d1 - dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
 - 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
 - 2) ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 - 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
 - d2 - dai confini di proprietà
 - 1) ml. - 6,00
 - d3 - tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml 12,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;



h - vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente articolo 21 delle presenti norme.

CAPO IV: ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 38

DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le zone per insediamenti produttivi sono quelle parti del territorio comunali destinata dal P.R.G. alle attività industriali, artigianali, artigianali - commerciali ed assimilati.

In tali zone è ammessa l'edificazione di laboratori industriali e artigianali, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione magazzini, depositi, rimesse, silos, nonché costruzioni destinate a residenza per il personale addetto alla manutenzione ed alla sorveglianza delle aziende.

La volumetria delle residenze di cui al comma precedente non deve essere superiore a 300 mc. contenuti nel calcolo complessivo del volume dell'unità produttiva di riferimento.

Nelle zone di cui al 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti artigianali che per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica e di igiene devono essere tenuti lontani dalle residenze e dagli altri insediamento artigianali.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza, di incolumità o di igiene di cui al comma precedente devono essere dichiarate dal Sindaco previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le industrie già insediate possono previo parere dall'Ufficiale sanitario, essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza ampliamento e sopraelevazione, sempreché siano previsti tutti gli interventi ritenuti necessari per evitare gli effetti nocivi sia all'interno dell'ambiente di lavoro sia all'esterno di esso.

Le zone per insediamenti produttivi si distinguono in:

- a - zone industriali a carattere artigianale
- b - zone industriali a carattere artigianale commerciale

Art- 39

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE D

Fermo restando quanto stabilito nel precedente articolo 38 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe D devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) l'edificazione e l'urbanizzazione sarà regolamentata esclusivamente dai interventi urbanistici preventivi (P.IP. e P.L.)
- b) lotto minimo di intervento: mq 10.000;
- c) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 30% della superficie fondiaria di cui all'articolo 12 delle presenti norme;
- d) numero dei piani fuori terra riferito esclusivamente alle costruzioni di servizio: max 2;
- d1- altezza massima per le costruzioni di servizio ml, 7,50
- e)- altezza massima per le costruzioni industriali: ml. 10,50 derogata per i manufatti strettamente connessi e necessari alle attività ;
- f)- le distanze minime da rispettare sono le seguenti:



f1-dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurare in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- 1) . ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- 2) ml- 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml- 7,00 . e ml. 15,00;
- 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml, 15,00

f2 dai confini di proprietà

- 1) ml. 8,00

f3 tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 16,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

g vincolo dell'area utilizzata per il calcolo del rapporto di copertura certificato da un atto trascritto nelle forme di legge;

h dotazione minima inderogabile di aree per servizi pari al 10% esclusa la sede viaria della superficie territoriale di cui all'articolo 8 delle presenti norme.

Art. 40

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE DI

Fermo restando quanto stabilito nel precedente articolo 38 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe DI devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) l'edificazione e l'urbanizzazione sarà regolamentata esclusivamente da interventi edilizi diretti. in quanto le suddette zone sono state localizzate lungo, assi viari con le infrastrutture primarie già esistenti
- b) lotto minimo d'intervento; mq, 2.000;
- c) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 40% della superficie fondiaria di cui all'articolo 12 delle presenti norme;
- d) numero dei piani fuori terra riferito esclusivamente alle costruzioni di servizio max 2;
- di altezza massima per le costruzioni di servizio ml, 7,50
- e) altezza massima per le costruzioni industriali ml. 10,50 derogata per i manufatti strettamente connessi e necessari alle attività;
- f) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

f1) dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite:

- 1) ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00,
- 2) ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml, 7,00. e ml. 15,00
- 3) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

f2) dai confini di proprietà:

- 1) ml. 8,00

f3 tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale e fissata in ml 16,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

g) vincolo dell'area utilizzata per il calcolo del rapporto di copertura certificato da un atto trascritto nelle forme di legge;

h) le are per servizi pari al 13% escluse le sedi viarie della superficie territoriale di cui all'articolo 8 delle presenti norme sono state localizzate nella fase di redazione del P.R.G. e saranno regolamentate e



realizzate con le medesime modalità prescritte per le Z.T.O. di classe C3 di cui all'art 37 delle presenti norme.

CAPO V° ZONE AGRICOLE

Art 41

CLASSIFICAZIONE

Le zone di cui al presente capo si distinguono in:

- a) zone agricole di classe E;
- b) zone agricole di supporto agli insediamenti agricoli residenziali esistenti
- c) zone agricole speciali

Sezione I: ZONE AGRICOLE DI CLASSE E E1 E2

Art 42

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PER LE Z.T.O. DI CLASSE E-E1-E2

Le zone agricole di classe E sono quelle parti del territorio riservato all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura, nonché alle attività connesse cioè dirette alla trasformazione e/o all'alienazione dei prodotti agricoli sempreché queste non abbiano carattere industriale o commerciale.

In dette zone sono escluse le residenze non destinate agli esercenti le attività di cui al 1° comma del presente articolo, gli insediamenti artigianali non strettamente collegati alle suddette, attività e quelli industriali.

In tali zone l'edificazione avverrà esclusivamente mediante intervento edilizio diretto.

Le zone agricole di classe E1 sono quelle parti del territorio comunale sulle quali, insistono insediamenti agricoli residenziali, a tali zone il P.R.G. attribuisce una funzione propulsiva e di supporto per l'esercizio delle attività agricole. In tali zone è consentita la realizzazione di costruzioni destinate a

- a) residenze degli addetti all'agricoltura e alle attività ad essa connesse;
- b) ricoveri per animali con esclusione degli allevamenti industriali;
- c) fabbricati rustici, silos, serbatoi ricoveri per macchine agricole, serre fisse per la floricoltura e l'orticoltura intensiva;
- d) costruzioni per la trasformazione, la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli nonché l'uso la manutenzione e la custodia delle macchine agricole.

Dette zone possono essere oggetto esclusivamente di intervento edilizio diretto.

Le zone agricole di classe E2 sono quelle parti del territorio comunale destinate all'insediamento delle attività particolarmente produttive in zone pianeggianti opportunamente localizzate dal P.R.G. nonché all'insediamento di attività per la trasformazione lavorazione e conservazione di prodotti agricoli sempreché queste ultime non assumano carattere industriale e/o commerciale.

In tali zone la destinazione d'uso consentita è uguale a quella prevista per le Z.T.O. di classe E1.

Dette zone possono essere oggetto esclusivamente di intervento edilizio diretto.

Art. 43



PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE E

Fermo restando quanto stabilito nel precedente articolo 42 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe E devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a- nelle zone di cui al presente articolo è consentito un aumento del volume delle costruzioni esistenti, nella misura massima del 10%, della volumetria di queste ultime, quando tale ampliamento sia necessario per dotarle degli indispensabili servizi igienico-sanitari;
- b- le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione nonché nel rispetto della normativa vigente, di ampliamento e di sopraelevazione
- c- l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,03 mc/mq; c1) rap. di copertura max 5% dalla S. f.
- d- numero dei piani fuori terra max 2
- e- l'altezza massima 6 fissata in ml.7,50 derogata per i manufatti strettamente correlati e necessari alle attività;
- f- le distanze minime da rispettare sono le seguenti
 - f1) dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
 - 1) ml. 20,00 dalle strade comunali;
 - 2) ml. 30,00 dalle strade provinciali >ml. 10,50'
 - 3) ml. 40,00 dalle strade statali;
 - 4) ml. 60,00 dalle autostrade
 - f2) dai confini di proprietà
 - 1) ml. 15,00
 - f3) tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml 30,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- g) vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente articolo 21 delle presenti norme.
- h) per tali zone in fase di redazione di P.R.G. sono state individuate le aree da destinare a standards urbanistici nella misura di 6,00 mq x abitante,

Art. 44**PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE E1**

Fermo restando quanto stabilito nel precedente articolo 42 delle presenti Norme; nelle Z.T.O. di classe E1 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) nelle zone di cui al presente articolo è consentito un aumento del volume delle costruzioni esistenti, nella misura massima del 15% della volumetria di queste ultime, quanto tale ampliamento sia necessario per dotarle degli indispensabili servizi igienico sanitari e/o di locali atti a migliorare la conduzione del fondo e delle attività agricole, tale volumetria può essere realizzata anche non in aderenza al fabbricato già esistente, rispettando comunque le prescrizioni dei punti d-e-f-g;
- b) le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento



- conservativo e ristrutturazione nonché nel rispetto della normativa vigente di ampliamento e di sopraelevazione;
- c) l'indice di fabbricabilità fondiaria relativo alle residenze degli addetti all'agricoltura non deve essere superiore a 0,03 mc/mq;
- e1 il rapporto di copertura relativo alla costruzione di annessi agricoli non deve essere superiore al 10% della S.F
- d) numero dei piani fuori terra: max 2
- e) l'altezza massima è fissata in ml 7,50 per le residenze
- e1) l'altezza massima è fissata in ml 7,50 per gli annessi agricoli;
- nota ai punti e ed e1:
- i limiti di altezza sono derogati per i manufatti strettamente connessi e necessari alle attività;
- f) le distanze minime da rispettare sono le seguenti:
- f1) dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite
- 1) ml 20.00 dalle strade comunali;
 - 2) ml 30.00 dalle strade provinciali; >ml 10,50
 - 3) ml 40.00 dalle strade statali;
 - 4) ml 60,00 dalle autostrade;
- f2 - dai confini di proprietà
- 1) ml. 10,00
- f3 tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml 20,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- g) vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente art. 21 delle presenti norme;
- h) per tali zone in fase di redazione di P.R.G. sono state individuate le aree da destinare a standards urbanistici nella misura di 6,00 mq x ab.

Art- 45

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE E2

Fermo restando quanto stabilito nel precedente articolo 42 delle presenti norme, nelle Z.T.O. di classe E2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) nelle zone di cui al presente articolo è consentito un aumento del volume delle costruzioni esistenti, nella misura massima del 10% della volumetria di queste ultime, quando tale ampliamento sia necessario per dotarle degli indispensabili servizi igienico-sanitari;
- b) le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione nonché, nel rispetto della normativa vigente, di ampliamento e di sopraelevazione;
- c) l'indice di fabbricabilità fondiaria relativo alle residenze degli addetti all'agricoltura non deve essere superiore a 0,03 mc/mq.;
- c1 il rapporto di copertura relativo alla costruzione di annessi agricoli non deve essere superiore al 10% della s. t.
- d) numero dei piani fuori terra: max 2
- e) l'altezza massima è fissata in ml. 7,50 per le residenze;
- e1) l'altezza massima è fissata in ml 7,50 per gli annessi agricoli;



nota ai punti e ed ei; i limiti di altezza sono derogati per i manufatti strettamente connessi e necessari alle attività;

f)- le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

f1) dai fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- 1)- ml. 20,00 dalle strade comunali
- 2) ml. 30,00 dalle strade provinciali > ml. 10,50
- 3) ml. 40,00 dalle strade statali
- 4) ml. 60,00 dalle autostrade

f2) dai confini di proprietà:

- 1) ml. 10,00

f3) tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 20,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

g) vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione così come normato al precedente art.21 delle presenti norme;

h) per tali zone in fase di redazione di P.R.G. sono state individuate le aree da destinare a standards urbanistici nella misura di 6,00 mq x ab.

CAPO VI – ZONE DI USO PUBBLICO

Art- 46

CLASSIFICAZIONE

Le zone di uso pubblico si distinguono in:

- a- parco territoriale - classe F
- b- zone per attrezzature varie di classe F1;
- c- zone per la ricezione turistica alberghiera di classe F2;
- d- zone per la ricezione turistica all'aria aperta di classe F3 ed F4

Sezione I: PARCO TERRITORIALE

Art.47

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O DI CLASSE F

Le zone destinate a parco territoriale sono quelle parti del territorio che assumono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per il particolare pregio della flora e delle colture, per tali zone il P.R.G. prevede la conservazione, il potenziamento e la valorizzazione del patrimonio naturale agricolo e boschivo esistente e la sua utilizzazione sociale. Dette zone possono essere oggetto esclusivamente di

interventi edilizi diretti, ammessi solo per attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, piste ciclabili, chioschi per il ristoro etc

Nello Z.T.O. di classe F dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni normative

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,01 mc/mq;
- b) numero dei piani fuori terra: 1;
- c) l'altezza massima deve essere pari a ml. 3,50

Sezione II: ZONE PER ATTREZZATURE VARIE

Art. 48



DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE F1

Le zone per attrezzature varie sono quelle parti del territorio da destinare a servizi di uso collettivo. E' ammessa l'edificazione di centri sociali, edifici di interesse comune e per il culto, parcheggi ed attrezzature del verde e dello sport.

In tali zone l'edificazione avverrà mediante rilascio di singola concessione edilizia con il rispetto delle seguenti prescrizioni normative:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,02 mc/mq.;
- b) numero dei piani fuori terra 1;
- c) altezza massima; ml. 3,50 derogabile su parere della Commissione edilizia comunale;
- d) le distanze da rispettare sono le seguenti:
 - d1) dei fili stradali le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
 - 1) ml. 20,00 dalle strade comunali;
 - 2) ml. 30,00 dalle strade provinciali; <ml. 10,50
 - 3) ml. 40,00 dalle strade statali;
 - 4) ml. 60,00 dalle autostrade;
 - d2) dai confini di proprietà
 - 1) ml. 15,00
 - d3) tra gli edifici la distanza minima assoluta da misurarsi in proiezione orizzontale è fissata in ml. 30,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Sezione III :- ZONE PER LA RECEZIONE TURISTICA ALBERGHIERA

Art- 49

DEFINIZIONE-E PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE Z.T.O. DI CLASSE F2

Le zone per la ricezione turistica alberghiera sono quelle parti del territorio localizzate esclusivamente nella zona "Marina di Guardavalle" che in considerazione delle potenzialità in atto sono suscettibili di migliorare un settore particolarmente importante dell'economia locale, cioè comunque senza ulteriore edificazione sulla fascia costiera oggetto nel presente P.R.G. di previsioni di salvaguardia e riqualificazione ambientale. In tali zone- che possono essere oggetto esclusivamente di intervento edilizio diretto- non è ammessa la nuova edificazione, ma solo l'ampliamento e la sopraelevazione delle strutture ricettive esistenti, fermo restando che l'attuazione è ad iniziativa privata e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a- nelle zone di cui al presente articolo è consentito un aumento del volume delle costruzioni esistenti, nella misura massima del 30% della volumetria di queste ultime;
- b- le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione nonché, nel rispetto della normativa vigente, di ampliamento e di sopra elevazione;
- c- numero dei piani fuori terra: max 4
- d- l'altezza massima è fissata in ml.13,50;



e le distanze minime da rispettare dai fili stradali, dai confini di proprietà e tra gli edifici non possono essere minori di quelle precedenti agli interventi di cui ai punti a e b .

Sezione IV –ZONE PER LA RICEZIONE TURISTICA ALL'ARIA APERTA

Art. 50

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PER LE Z.T.O. DI CLASSE F3 ED F4

Le zone per la ricezione turistica all'aria aperta sono quelle parti del territorio localizzate esclusivamente nella zona "Marina di Guardavalle" per le quali il-P-R.G. prevede il potenziamento e la valorizzazione delle strutture esistenti mediante l'adeguamento dei servizi e il miglioramento della capacità ricettiva, fermo restando che gli interventi saranno esclusivamente di iniziativa privata.

In tali zone che possono essere oggetto esclusivamente di intervento edilizio diretto - nel pieno rispetto della Legge R.11/7/1986 n° 28 è consentita per le Z.T.O. F3 l'installazione di strutture a carattere temporaneo quali bungalows e chioschi, strutture integrative complementari a quelle già esistenti (servizi igienici sanitari etc.) per le Z.T.O. F4 strutture e anche permanenti, monocali, bilocali e trilocali.

In ogni caso nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, la Commissione Edilizia comunale valuterà per ogni singola richiesta il giusto inserimento e l'effettiva necessità delle strutture sopracitate. In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:

- a) - non è consentito aumento di volume delle costruzioni esistenti
- b) - le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- c) - numero dei piani fuori terra: max 1
- d) - l'altezza massima è fissata per- le Z.T.O. F3 in ml.3,00 per le Z.T.O. F4 in ml. 4,50
- e) - le distanze minime da rispettare saranno oggetto di valutazione in sede di Commissione Edilizia comunale eccetto che per le distanze dalla linea ferroviaria Reggio Calabria - Metaponto con esplicito riferimento al D.P.R. 11/7/1980 n- 753;
- f) - il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 3% della s. t. per le Z.T.O. di classe F3
- g) - il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 8% della S.t. per le Z.T.O. di classe F4

Titolo V: STANDARDS URBANISTICI

Sezione I: ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Art. 51

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento di

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole elementari



- c) scuole medie inferiori
- d) scuole medie superiori
- e) costruzioni accessorie.

In dette zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia l'intervento urbanistico preventivo.

In ogni caso, l'intervento deve riguardare l'intera superficie del lotto interessato e deve essere effettuato nel rispetto del D.M. 18/12/1975 e delle seguenti prescrizioni normative:

- a)- lotto minimo d'intervento così come prescritto nel D.M. 18/12/1975
- b)- numero dei piani fuori terra; max 3
- c)- altezza massima deve essere pari a ml. 10,50
- d)- le distanze minime da rispettare nella edificazione sono derogate, bisognerà comunque tener conto degli allineamenti a filo via con i fabbricati circostanti, inoltre dalle strade a scorrimento veloce la distanza misurata in proiezione orizzontale non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- e)- all'interno o in adiacenza all'area di pertinenza edifici devono essere previsti parcheggi aventi un'area di 5,00 mq. x ogni 100 mc. di costruzione.

Sezione II ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Art. 52

Definizione e prescrizioni normative per le aree destinate ad attrezzature di interesse comune. Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune sono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento di attività sociali, culturali, religiose, assistenziali, sanitarie etc.

In dette zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto che l'intervento urbanistico preventivo. In ogni caso, l'intervento deve riguardare l'intera superficie del lotto interessato e deve essere effettuato nel rispetto delle leggi regolamentari vigenti in materia di edilizia ammessa nelle suddette aree. Le prescrizioni normative da rispettare sono le seguenti:

- a - numero dei piani fuori terra max 3;
- b - l'altezza massima deve essere pari a ml.10.50;
- c - le distanze minime da rispettare nell'edificazione sono derogate, bisognerà comunque tener conto degli allineamenti a filo via con i fabbricati circostanti, inoltre dalle strade a scorrimento veloce la distanza misurata in proiezione orizzontale non potrà essere inferiore a ml.10.00;
- d - all'interno o in adiacenza dell'area di pertinenza degli edifici devono essere previsti parcheggi aventi un'area di 5 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;

Nota ai punti a - e b - le norme di cui ai punti a - e - b sono derogate per costruzioni particolari quali opere di carattere religioso e manufatti edilizi necessari al buon funzionamento delle attrezzature.

Sezione III ATTREZZATURE DEL VERDE E DELLO SPORT

Art. 53

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DEL VERDE E DELLO SPORT.

Le aree destinate ad attrezzature del verde e dello sport sono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento di :

- a - zone a parco urbano;



- b - zone a verde di quartiere;
- c - zone per impianti sportivi;

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde per il gioco dei bambini, impianti ricreativo sportivi, attrezzature per il tempo libero nonché chioschi e ritrovi per il ristoro. Sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto che l'intervento urbanistico preventivo. In ogni caso, l'intervento deve riguardare l'intera superficie del lotto interessato e deve essere effettuato nel rispetto delle leggi regolamentari vigenti in materia di edilizia ammessa nelle suddette aree. Le prescrizioni normative da rispettare sono le seguenti:

- a - lotto minimo d'intervento così come prescritto nelle leggi regolamentari vigenti
- b - numero dei piani fuori max 2
- c - l'altezza massima deve essere pari a ml. 12,50;
- d - le distanze minime da rispettare nell'edificazione sono derogate, bisognerà comunque tener conto degli allineamenti a filo via con i fabbricati circostanti, inoltre dalle strade a scorrimento veloce la distanza da misurarsi in proiezione orizzontale non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- e) - all'interno o in adiacenza dell'area di intervento devono essere previsti parcheggi aventi un'area non inferiore al 15% dell'area della superficie fondiaria di cui all'articolo 12 delle presenti norme

Sezione IV PARCHEGGI

Art. 54

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE AREE DESTINATE A PARCHEGGI

Le aree destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

Inoltre ulteriori aree per parcheggi possono essere reperite a norma della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 30/12/1970. n.5980-nelle fasce a protezione del nastro stradale; dette aree non sono state individuate negli allegati del P.R.G. si demanda quindi, la loro localizzazione all'A.C. qualora la stessa le ritenesse servizio necessario alla collettività. In tali zone sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto che l'intervento urbanistico preventivo. Per i parcheggi non è prevista nessuna norma coercitiva se non la sistemazione dell'intera area con elementi di segnaletica stradale, illuminazione e arredo urbano.

Titolo VI FASCE DI RISPETTO

Sezione I FASCE DI RISPETTO FF.SS.

Art. 55

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE FASCE DI RISPETTO DELLE SEDI FERROVIARIE

Nel rispetto degli articoli 49-52 del D.P.R. 11 luglio 1980 n.753 dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni normative. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato far crescere piante e siepi e far erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 6.00 dal limite della più vicina rotaia. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od



opere non si trovino mai ad una distanza di ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze potranno essere diminuite di ml.1, per le siepi, muri di cinta e steccati di altezza non maggiore a ml.1,50. Gli alberi per i quali è Previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a ml. 4,00 non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di ml.2.00. Nel caso che il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato tale distanza dovrà essere calcolata, o rispettivamente, dal ciglio dello sterro e dal piede del rilevato. Per tutto quanto non normato nel presente articolo si rimanda al rispetto integrale del D.P.R. 11 luglio 1980, n.753.

Sezione II - FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Art- 56

PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LE FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Le distanze minime, da misurarsi in proiezione orizzontale, da rispettare nell'edificazione, sono quelle prescritte per ogni Z.T.O. regolamentata dalle presenti N.T.A.; tali distanze sono da rispettarsi anche dalle strade di progetto previste nel P.R.G. Inoltre nel rispetto della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 30/12/1970, n.5980 (Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale) è ammessa la realizzazione delle seguenti opere.

- a) Parcheggi scoperti, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
- b) distributori di Carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- c) cabine di distribuzione elettrica;
- d) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- e) reti idriche;
- f) reti fognanti;
- g) canalizzazioni irrigue;
- h) pozzi;
- i) metanodotti, gasdotti, ecc.;
- l) recinzioni;
- m) strade di servizio e svincoli.

Per tutto quanto non normato nel presente articolo si rimanda al rispetto integrale della sopracitata circolare del Ministero dei LL.PP.

Titolo VII

VIABILITA' DI PROGETTO

Sezione I CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Art.57

DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI NORMATIVE RELATIVE ALLE STRADE DI PROGETTO

Le norme che sono oggetto del presente articolo forniscono i criteri che debbono essere seguiti nella progettazione esecutiva delle strade previste nel P.R.G. ciò deve avvenire nel pieno rispetto delle Norme Tecniche C.N.R. del 28/7/80 n. 78 e delle Norme Tecniche C.N.R. del 15/4/1983 n.90. Allo scopo negli elaborati di P.R.G. sono stati rappresentati i seguenti tipi di strade



- strade a destinazione particolare di tipo A - B - C con piattaforma stradale rispettivamente di ml. 17,00 ml.7,00 ml.4,00;

- strade tipo aventi le seguenti piattaforme stradali

I	tipo da ml. 25,00 a ml. 32,00
II	“ 23,00 30,00
III	“ 18,60
IV	“ 10,50
V	“ 9,50
VI	“ 8,00

Ai fini interpretativi del presente articolo giova ricordare che la piattaforma stradale è composta dai seguenti elementi:

- a) una o più carreggiate di cui la corsia costituisce il modulo fondamentale;
- b) la banchina, che affianca la carreggiata ed ha funzione prevalente di franco laterale;
- c) il margine interno che separa corsie o gruppi di corsie percorribili;
- e) le corsie e le piste specializzate, che rispondono a particolari esigenze della circolazione.

Titolo VIII ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Art.58

PRESCRIZIONI NORMATIVE RELATIVE ALLE DISTANZE DAI CIMITERI DA OSSERVARSI NELL'EDIFICAZIONE.

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale comprendono i cimiteri e le relative zone di rispetto è vietata qualsiasi tipo di costruzione, è altresì ammessa la realizzazione di costruzioni precarie destinate alla vendita dei fiori e di oggetti per il culto, nonché gli interventi necessari per l'accesso di persone e mezzi di trasporto e la sosta di questi ultimi, inoltre è consentita la coltivazione dei terreni. Ai sensi dell'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, relativamente alla determinazione della zona di rispetto dei cimiteri modificato ed integrato dalla L.17.10.1957, n.983 e dal D.P.R. del 21.10.1975, n.803 la distanza minima dai cimiteri da rispettare nell'edificazione è fissata in ml.200,00 da misurarsi in proiezione orizzontale.

Sezione II VINCOLO DI RISPETTO PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Art.59

PRESCRIZIONI NORMATIVE RELATIVE ALLE DISTANZE DAGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DA OSSERVARSI NELL'EDIFICAZIONE

Ai fini del presente articolo, articolo, impianti tecnologici sono considerati:
 Impianti di fognatura e depurazione per i quali sono da rispettare L. 10.5.1976 n. 319 e le disposizioni del Ministero dei LL.PP. 4.2.1977;
 Impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani per i quali sono da rispettare la L.20.3.1941 n.366 il D.P.R. 10.9.1982 n.915 e le disposizioni per l'applicazione del 27.7.1984 l'ordinanza del Ministero Protezione Civile 8.4.1986 n.718;



Impianti di captazione e distribuzione delle acque sono da rispettare la L.10.5.1976 n. 319 e le Disposizioni del Ministero dei LL. PP. Del 4.2.1977;

Impianti elettrici, sono da rispettare il R.D. 11.12.1933, n.1775, il D.P.R. 21/6/1968 n. 1062 modificato dal D.P.R. 8.2.1975 n.824.

Sezione III – VINCOLI IDROGEOLOGICI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

Art.60

PRESCRIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI VINCOLI IDROGEOLOGICI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

Ai fini del presente articolo sono da rispettare integralmente la L.R. 31/08/1973, n.14 e successive proroghe modifiche ed integrazioni e la L. 8/8/1985, n. 431, dove il P.R.G. ha dato destinazione di Z.T.O. di classe E.

Sezione IV – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art.61

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO SPECIALE

Nelle suddette zone che negli allegati di Piano sono così rappresentate e delimitate da perimetrazione continua gli edifici in esse ricadenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria; più specificatamente nell'allegato di Piano n.10 bis in località Mantegna è stata esattamente individuata l'area di un P. di L. per la quale è prescritto il vincolo della realizzazione dei manufatti edilizi così come da progetto approvato e nel pieno rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi già esistenti; nell'allegato di Piano n.11 bis relativo alla zonizzazione "Marina di Guardavalle" è stata esattamente individuata l'area di pertinenza e relativo manufatto edilizio di una centrale di betonaggio per la quale è prescritto il vincolo della conservazione senza modificazione della volumetria già realizzata e l'alberatura continua ai limiti dell'area ciò allo scopo di una riqualificazione ambientale del luogo; Inoltre in località Vescovado è stata così +++++ rappresentata un'area (per la quale esiste un P.I.P. che il P.R.G. conferma come destinazione d'uso e con gli indici ed i parametri urbanistici prescritti nel piano attuativo vigente ed approvato.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE N.1753 DEL 5 NOVEMBRE 1990

VISTA la deliberazione n.2 del 28.2.1988 con la quale il Consiglio Comunale di Guardavalle ha adottato il Piano Regolatore Generale;

CONSIDERATO che detto Piano è stato regolarmente depositato e pubblicato e che nei termini sono state presentate n.36 osservazioni alle quali il Comune ha controdedotto con atti consiliari n.106,36 e 42 del 5.12.1988, 29 3.1989 e 4.4.1989;

VISTO il parere n.18221 del 23.2.1988 espresso dal Genio Civile di Catanzaro ai sensi dell'art.13 della legge n.64/1974;



CONSIDERATO che la Sezione Urbanistica Regionale ha reso la propria istruttoria con nota del 21.11.1989 e che la Commissione Urbanistica Regionale, ai sensi delle leggi regionali n.20/80 e 15/81 ha espresso, nella seduta del 24.11.1989, parere favorevole allo strumento urbanistico in questione con le seguenti prescrizioni:

siano restituite alla normativa agricola E le aree C di espansione perimetrate in colore rosso sulla tavola della zonizzazione Marina;

l'edificazione per la zona C3 di espansione in località Borgorosso dovrà essere preceduta da un piano urbanistico preventivo con indice territoriale 0,60 mc/mq e un adozione di servizi standards come previsti nella zonizzazione e comunque in misura non inferiore a 24 mq. per abitante;

la zona B di completamento compresa tra la C3 in località Borgorosso e la strada provinciale Vinciarello-Ponte Assi nonché la zona B localizzata lungo la strada Timpone della Torre, entrambe perimetrate in colore blu sono assimilate alla normativa delle zone C con $i=0,80$ mc/mq e una dotazione di standards urbanistici pari a 24 mq/ab , con l'obbligo del piano urbanistico preventivo;

per tutte le zone C sia previsto l'obbligo del piano urbanistico preventivo assicurando una dotazione standards urbanistico di 24 mq/ab;

la zona B di completamento, parzialmente edificata, posta tra il torrente Fiumarella e la Via Vescovado dovrà essere soggetta a piano planivolumetrico d'insieme che definirà in dettaglio viabilità-servizi standards-urbanizzazioni e unità edilizie residue;

la normativa per le zone E1 ed E2 è assimilata a quella della zona E. Per tale zona vanno osservate inderogabilmente distanze minime dal nastro stradale come previsto dal D.M.2.4.68, n.1404;

le zone D1 artigianali assumeranno la normativa delle zone D. La distanza minima dal ciglio stradale esistente non potrà essere inferiore a 20 mt;

nelle zone A e A1, in attesa dell'approvazione del piano particolareggiato che specifichi i caratteri e/o elementi da conservare e trasformare per ogni unità d'intervento, sono consentite opere di consolidamento e restauro, senza alterazione di volume;

vengano stralciate le aree edificabili comprese nella fascia di 150 metri dall'argine del torrente Fiumarella;

la zona B compresa tra la strada statale 106 e la linea ferroviaria è da considerarsi saturata e quindi completamente edificata e pertanto non soggetta ad ulteriore aumento di volume. In queste zone è consentita esclusivamente la ristrutturazione nel rispetto dei volumi esistenti;

nella fascia compresa tra la ferrovia e la battigia è vietata qualunque ulteriore edificazione con esclusione di quelle a carattere temporaneo e precario che possono essere autorizzate solo come servizio per i campeggi con esclusione di qualsiasi destinazione residenziale e comunque devono essere sottoposte a richiesta di N.O. paesaggistico ed ambientale;

nelle zone F4 non sono consentiti nuovi volumi; si esclude quindi qualsiasi costruzione di tipo ricettivo come ad esempio bungalows ed assimilabili;

CONSIDERATO che dette prescrizioni, ai sensi dell'art.3 della legge 765/67, sono state controdedotte dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n.13 del 17.2.1990;

VISTO il parere della I^a Commissione Consiliare espresso nella seduta del 19.3.1990 che è favorevole con le prescrizioni di cui al parere della C.U.R. in data 24.11.1989;



VISTA la deliberazione n.4875 del 7.8.1990, esecutiva, con la quale la Giunta Regionale ha approvato il Piano Regolatore Generale di Guardavalle secondo il parere della I^a Commissione Consiliare;

VISTO il D.P.R. n. 8 del 15.1.1972;

VISTE le leggi regionali n. 20/80 e 15/81,

DECRETA

E' approvato il Piano Regolatore Generale di Guardavalle così per come adottato da quel Consiglio Comunale con atto n.2 del 28.2.88 e con le prescrizioni suggerite dalla Commissione Urbanistica Regionale e riportate in narrativa.



COMUNE DI GUARDAVALLE

(Catanzaro)

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE GENERALE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Ambito di applicazione del regolamento
- Art.2 Opere soggette a concessione edilizia
- Art.2bis Ricostruzione definizione
- Art.2ter Manutenzione straordinaria: definizione
- Art.2quater Restauro: definizione
- Art.2quinques Risanamento conservativo: definizione
- Art.2sexies Ristrutturazione: definizione
- Art.3 Opere non soggette a concessione edilizia
- Art.4 Progettazione e direzione dei lavori

TITOLO II:

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE

CAPO I : Della richiesta di concessione edilizia

- Art 5 Legittimazione alla richiesta
- Art.5bis Aveni titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia
- Art.6 Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima

CAPO II: ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

- Art.7 Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia
- Art.8 Organi di controllo
- Art.9 Composizione
- Art.10 Membri di diritto
- Art.11 Membri elettivi
- Art.12 Astensione e ricazione dei membri della Commissione edilizia comunale
- Art.13 Compensi ai componenti la Commissione edilizia comunale
- Art.14 Segreteria della Commissione edilizia comunale
- Art.15 Funzioni della Commissione
- Art.16 Riunioni della Commissione edilizia

CAPO III DECISIONE SULLA RICHIESTA DI LICENZA EDILIZIA

- Art.17 Competenze del Sindaco
- Art.18 Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie

CAPO IV RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- Art.19 Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia
- Art.18 bis Opere di urbanizzazione
- Art.20 Concessioni edilizie gratuite



- Art.21 Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione
Art.22 Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione (art. 10 L. 28 /1/1977 n. 10)
Art.23 Regime transitorio di esenzione da costi di costruzione (art.18 II comma L. 28/1/1977 n. 10)

TITOLO III

DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- Art.24 Carattere della concessione edilizia
Art.25 Inesistenza della concessione edilizia
Art.26 Decadenza della concessione edilizia
Art.27 Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche
Art.28 Termine di inizio dei lavori decadenza per inutile decorso del termine stesso
Art.29 Termine di ultimazione dei lavori decadenza per suo inutile decorso
Art.30 Sospensione dei lavori

TITOLO IV

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA COCESSIONE EDILIZIA

- Art.31 Ricorso del richiedente la concessione edilizia
Art.32 Ricorso di ogni altro interessato

TITOLO V

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA CAPO I OPERAZIONI PRELIMINARI

- Art.33 Comunicazione dei nominativi del Direttore dei lavori e del costruttore
Art.34 Assegno di linea
Art.35 Inizio dei lavori.

CAPO II DELL'ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

- Art.36 Soggetti responsabili
Art.37 Cantieri edilizi
Art.38 Occupazione temporanea di suolo pubblico
Art.39 Fine dei lavori

TITOLO VI

DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

- Art.40 Opere per le quali è richiesto o il certificato di agibilità o di abitabilità
Art.41 Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità

TITOLO VII

DISTANZE LEGALI

CAPO I DEFINIZIONI

- Art.42 Definizioni di costruzione
Art.43 Definizione di fronte

CAPO II DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI

- Art.44 Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali
Art.45 Distanza minima dai confini di proprietà dei limiti di zona, dai cigli stradali
Art.46 Distanza tra costruzioni



Art.46bis Norme tecniche di buona costruzione

TITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.47 Normativa igienico sanitari: rinvio

Art.48 Fondazione su suoli insalubri

Art.49 Orientamento delle costruzioni

CAPO II DISPOSIZIONI SUGLI ISOLAMENTI

Art.50 Isolamento dell'umidità

Art.51 Misure contro l'umidità del suolo; pavimenti

Art.52 Misure contro l'umidità del suolo; murature

Art.53 Impermeabilizzazione delle coperture piane

Art.54 Rinvio alle disposizioni normative vigenti

Art.55 Isolamento fonico

CAPO III SCARICO DELLE ACQUE

Art.56 Classificazione delle acque

Art.57 Scarico delle acque meteoriche

Art.58 Scarico delle acque nere

Art.59 Scarico delle acque luride

Art.60 Scarico delle acque inquinanti

CAPO IV RACCOLTA E SCARICO DEI RIFIUTI SOLIDI

Art.61 Raccolta dei rifiuti solidi

CAPO V IMPIANTI IGIENICO SANITARI

Art.62 Dotazione minima degli alloggi

CAPO VI IMPIANTI DI SMALTIMENTO DEI FUMI

Art.63 Canne fumarie

Art.64 Tubazioni di sfogo

CAPO VII RIFORNIMENTO IDRICO

Art.65 Rifornimento idrico

TITOLO IX

RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art.66 Normative speciali

TITOLO X

CARATTERISTICHE EDILIZIE

CAPO I TIPOLOGIE EDILIZIE

Art.67 Locali di abitazione definizione

Art.68 Classificazione

Art.69 Locali accessori

Art.70 Finestre

Art.71 Dimensioni minime

Art.71bis Locali adibiti a cucina



- Art.72 Dimensioni degli alloggi monostanza
- Art.73 Caratteristiche dei locali A2
- Art.74 Finestre areazione
- Art.75 Dimensioni minime
- Art.76 Accessi dei locali di tipo A
- Art.77 Locali di categoria S2
- Art.78 Locali di categoria S3
- Art.79 Piani seminterrati
- Art.80 Vani sottotetto
- Art.80bis Vani sottotetto abitabili
- Art.80ter Vani sottotetto non abitabili
- Art.81 Locali per il gioco dei bambini
- Art.82 Impianti speciali

TITOLO CI

PESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

CAPO I: ZOCCOLATURE, RECINZIONI, MARCIAPIEDI, PROTEZIONI, ELEMENTI AGGETTANTI COPERTURE, INTERCAPEDINE, MOSTRE E VETRINE

- Art.83 Zoccolature
- Art.84 Recinzioni
- Art.85 Marciapiedi
- Art.86 Protezioni
- Art.87 Elementi aggettanti
- Art.88 Coperture
- Art.89 Intercapedini
- Art.90 Mostre e vetrine

CAPO II DECORO GENERALE, ARREDO URBANO E MANUTENZIONE

- Art.91 Decoro generale
- Art.92 Elementi di arredo urbano
- Art.93 Manutenzione

CAPO III USCITE DAI LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI ED USCITE DA SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI SVILUPPATESI A LIVELLO DEL PIANO CANTINATO

- Art.94 Uscite dai locali interrati e seminterrati
- Art.95 Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatasi a livello del piano cantinato

CAPO IV DEPOSITI SCOPERTI E ZONE VERDI E PARCHI

- Art.96 Depositi scoperti
- Art.97 Zone verdi e parchi

TITOLO XII

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- Art.98 Organo competente
- Art.99 Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza
- Art.100 Provvedimenti sindacali
- Art.101 Sanzioni penali
- Art.102 Violazione di norme sanitarie o di altre leggi speciali



TITOLO XIII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.103 Costruzioni esistenti

Art.104 Costruzioni abusive

Art.105 Deroghe alle prescrizioni del presente regolamento

Art.106 Entrata in vigore del presente regolamento

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART 1 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

ART.2 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco.

In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

opere di urbanizzazione

costruzioni ed opere urbanistico edilizie

demolizioni

ricostruzioni

restauri

risanamento conservativo

ristrutturazioni

ampliamenti

sopraelevazioni

manutenzioni straordinarie

rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni

scavi e rinterri

rilevati in genere

realizzazioni e modifiche di parchi, giardini e complessi alberati, pubblici o privati

interventi comunque interessanti il disegno urbano.

ART.2 BIS RICOSTRUZIONE DEFINIZIONE

Ai fini dell'art.2 del presente regolamento edilizio ricostruzione è ogni intervento tendente alla riedificazione di una costruzione demolita. Tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico sia altimetrico sia architettonico sia decorativo

Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione preesistente sia compromessa al punto da non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi o ristrutturazioni.

ART.2 TER MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEFINIZIONE

Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente al ripristino dell'alterazione di una parte di una costruzione, quando tale alterazione non abbia inciso sulla stabilità della costruzione delle sue fondazioni, delle sue strutture portanti o delle sue coperture ovvero alla



eliminazione di superfetazioni degradanti ovvero al rifacimento del rivestimento o del tinteggio della costruzione ovvero allo spostamento di un'apertura o alla creazione di una nuova quando tali opere interessino un solo locale e non alterino la distribuzione preesistente della superficie utile

ART.2 QUATER RESTAURO DEFINIZIONE

Restauro è ogni intervento tendente nel rispetto assoluto dell'unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi nonché al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti di una costruzione

ART.2 QUINTES RISANAMENTO CONSERVATIVO. DEFINIZIONE

Risanamento conservativo è ogni intervento che; nel rispetto assoluto delle strutture originali dell'edificio, tende ad assicurare o a migliorare la stabilità della costruzione nonché delle sue fondazioni, delle sue strutture portanti e delle sue coperture. Nell'ambito dell'intervento di cui al comma precedente, sono ammesse le modificazioni interne strettamente necessarie al fine di dotare la costruzione sotto il profilo igienico sanitario.

ART.2 SEXIES RISTRUTTURAZIONE. DEFINIZIONE

Ristrutturazione è ogni intervento tendente, nel rispetto totale della struttura portante della costruzione nonché dei suoi profili altimetrici, planimetrici e volumetrici, ad una nuova ridistribuzione, parziale o totale, della superficie utile, anche ai fini di un eventuale mutamento della destinazione d'uso. Detto intervento consente, siano richieste delle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve essere effettuato, demolizioni di parti pericolanti ovvero modificazioni planimetriche, sempreché le stesse non determinino un aumento del volume e dell'altezza.

ART.3 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza. In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al Sindaco entro 3 giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, entro 15 giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia secondo quanto prescritto nel successivo titolo del presente regolamento.

ART.4 PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispetti Albi professionali, e, per quanto necessario, a Dottori Agronomi e Periti

TITOLO II

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I

DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

ART.5 LEGITTIMAZIONE ALLA RICHIESTA

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla. Per gli immobili di proprietà dello stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che sia muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene. I soggetti di cui al 1° comma del presente articolo sono obbligati a presentare richiesta di concessione edilizia ai sensi della L.28/1/1977 n.10



ART.5 BIS AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Ai fini del 1° comma del precedente articolo 5 sono aventi titoli legittimati alla richiesta di concessione edilizia:

superficiario al di sopra del suolo

superficiario al di sotto del suolo limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotterranee

enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per opere connesse al contratto di enfiteusi

usufruttuario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.2 ter del presente regolamento o di restauro ai sensi del precedente art.2 quater titolare del diritto d'uso (art.1021 c.c.), o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.) per le richieste di concessione edilizia indicate alla lett.d

locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato

titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.2 ter delle presenti norme ovvero relative ad alte opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima.

Titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;

Rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

ART.6 RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA

La richiesta di concessione edilizia, redatta su carta da bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, che, accertata la regolarità formale della stessa e la completezza della documentazione, rilasciata apposita ricevuta in cui devono essere indicati sia la data di ricevimento sia il numero progressivo attribuito alla richiesta. La documentazione da allegare alla richiesta, pena la irrevocabilità di quest'ultima, è la seguente:

atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo legittimamente ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento

planimetria stralcio con indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare la trasformazione urbanistica od edilizia per la quale viene richiesta la concessione edilizia

planimetria stralcio del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio diretto;

planimetria catastale orientata, in scala 1/2000, disegnata su fogli formato UNI; tale planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità la individuazione delle particelle fondiarie di intervento. Detta individuazione può essere facilitata riportando in planimetria alcuni elementi topografici particolari della zona, quali vie, chiese, castelli;

documentazione fotografica dello stato di fatto che illustri, in modo chiaro ed esauriente, l'area oggetto dello intervento nel suo contesto ambientale; l'assoluta aderenza alla realtà oggettiva dovrà essere garantita con dichiarazione resa, nel retro delle stampe fotografiche, ad ogni effetto di legge, dal soggetto richiedente il rilascio della concessione edilizia;

planimetria, in scala non inferiore a 1/500, dello stato di fatto con l'indicazione della proprietà confinante per una profondità di almeno 50 ml. Dai confini, in essa debbono essere riportate le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti nonché le quote stradali e le quote della fognatura; devono, inoltre, essere indicate le colture di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo;



planimetria in scala non inferiore a 1/500, contenente la indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti ed uno schema analitico, riassuntivo delle medesime atti a definire il grado di urbanizzazione delle aree oggetto dello intervento;

planimetria, in scala non inferiore a 1/200, nella quale risulti rappresentata l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze della medesima dai confini e dalle costruzioni prospicienti;

rappresentazione, in scala 1/200, dell'andamento altimetrico del terreno, secondo due direttrici perpendicolari e corrispondenti agli assi del fabbricato con posizionamento altimetrico del fabbricato stesso; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione;

scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:

numero del foglio catastale

numero delle particelle fondiarie

indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale

volume edificato volume edificando

distanze dai confini e dai cigli stradali

distanze dalle costruzioni

altezze dell'edificio

rapporto massimo di copertura

Per ognuno dei parametri sopraindicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nella progettazione;

m) disegni in scala 1/100 delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della copertura, nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, la destinazione d'uso dei locali, l'ubicazione delle canne fumarie e delle tubazioni di sfogo scarichi e dei pluviali; nel caso di edifici costituiti di cellule tipo è ammesso produrre le piante generali in scala 1/200 purchè queste risultino corredate dalle piante della cellula fondamentale eseguite in scala 1/100; quando trattasi di edificio aderente ad altro fabbricato, le piante della costruzione oggetto della concessione edilizia debbono risultare estese anche ai vani contigui delle costruzioni esistenti;

n) disegni quotati, eseguiti in scala 1/100, delle sezioni dell'opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'indicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici, le sezioni di cui sopra debbono essere il numero necessario e sufficiente alla compressione dell'opera e ogni caso non deve essere meno di due disegni a semplice contorno, in scala 1/100, di tutti i prospetti della costruzione progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono, altresì riportare l'indicazione delle aperture, del tipo e della qualità nonché del colore dei materiali impiegati nelle finiture esterne;

planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1/200, degli spazi esterni alla costruzione, in dette planimetrie devono essere indicati: viabilità interna, parcheggi inerenti le costruzioni, cordonature, aree di deposito di materiale, pavimentazioni, arredi fissi esterni, tappeti erbosi, piante di alto fusto, recinzione

rilievo quotato, realizzato in scala 1/200, delle costruzioni da demolire, detto rilievo deve contenere le piante di tutti i piani e tutte le sezioni necessarie per corretta rappresentazione dell'immobile;

rilievo quotato, realizzato in scala 1/200 delle costruzioni oggetto di interventi tendenti alla ricostruzione, al restauro, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione dell'immobile; gli elementi da demolire debbono essere colorati in rosso;



relazione geologica, sottoscritta da un geologo regolarmente iscritto all'ordine professionale, che illustri i risultati dell'esame geologico di superficie relativo alla zona interessata dall'intervento, nonché le risultanze di una indagine geognostico specifica;

relazione tecnica sui criteri tecnici assunti a base della progettazione; detta relazione tecnica, nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, deve mettere in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come destinazioni funzioni rapporti con gli altri spazi esterni e l'ambiente in generale;

nulla osta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco

nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai monumenti

nulla osta del Genio Civile per le zone sismiche;

nulla osta all'apertura di accessi sulle strade statali e provinciali;

atto unilaterale con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ovvero copia, in carta da bollo, della convenzione tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di legge, nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art.7 L.28/1/1977 N10.

CAPO II

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA ART.7 ORDINE DI ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le richieste di concessione edilizia devono venire esaminate seguendo il numero progressivo di cui al I° comma del precedente articolo 6

ART.8 ORGANI DI CONTROLLO

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta di concessione edilizia, all'esame per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti dei seguenti organi:

- a) Ufficiale Sanitario o funzionario sanitario dell'U.S.L.
- b) Veterinario comunale o funzionario sanitario dell'U.S.L.
- c) Comandante dei Vigili del Fuoco territorialmente competente
- d) Ufficio tecnici comunale
- e) Commissione edilizia

SEZIONE I

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART.9 COMPOSIZIONE

La commissione edilizia comunale è composta di membri di diritto e da membri elettivi

ART.10 MEMBRI DI DIRITTO

Sono membri di diritto:

il Sindaco o l'Assessorato all'Urbanistica da lui delegato con funzioni di presidente;

il capo dell'ufficio tecnico comunale o un tecnico dello stesso Ufficio, delegato dal primo

l'Ufficiale sanitario o un funzionario U.S.L.

ART.11 MEMBRI ELETTIVI

I membri elettivi sono sei e vengono nominati, con votazione a scrutinio segreto, dal Consiglio Comunale. Tra i membri elettivi devono essere ricompresi, a pena di invalidità di ogni atto della Commissione edilizia, due Consiglieri comunali di cui uno di maggioranza ed uno di minoranza, un



Ingegnere, un Architetto, un Geometra ed un esperto di legislazione urbanistica. Tra gli esperti di legislazione urbanistica devono intendersi ricompresi, oltre gli avvocati e procuratori legali specialisti in materia, Ing., Arc. e funzionari di amministrazioni pubbliche, centrali e locali, che abbiano specifica conoscenza nel campo del diritto urbanistico con esclusione dei segretari comunali. Per Ingegneri, Architetti, Avvocati, Procuratori legali e Geometri è richiesta l'iscrizione nel rispettivo Albo professionale. La carica di membro elettivo della Commissione edilizia ha la durata biennale e può essere riconfermata. Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio è sostituito con altro nominato dal Consiglio comunale. Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del biennio di carica del Commissario sostituito. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive. La decadenza opera di diritto; i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione edilizia comunale. Il Sindaco o l'Assessore all'Urbanistica delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procederà, nella stessa seduta, alla nomina di un membro, in sostituzione del precedente.

ART.12 ASTENSIONE E RICUSAZIONE DEI MEMBRI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

I membri della Commissione edilizia devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie sia aree confinanti con le proprie sia aree di parenti fino al quarto grado, sia aree di affini fino al secondo grado. Debbono, altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il presidente della Commissione edilizia comunale, quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi in cui il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la Commissione edilizia comunale. Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questi rifiuti di astenersi, la Commissione edilizia comunale deve pronunciare la ricusazione. Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per cui ricorrono i presupposti dell'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della Commissione edilizia comunale. Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del II comma dell'art.2 c.p.p. a fare rapporto ai competenti organi. Delle eventuali Procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto ai sensi dell'art.16, VII comma, del presente regolamento dettagliato resoconto nel verbale della riunione, nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

ART.13 COMPENSI AI COMPONENTI LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Ad ogni commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

ART.14 SEGRETERIA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

I compiti di segretario della Commissione edilizia comunale sono svolti dal Segretario comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco.

ART.15 FUNZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione edilizia comunale deve esprimere il proprio parere su:



ART.18 REGIME DI PUBBLICITA' DELLE DECISIONI SINDACALI SULLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le decisioni sindacali sulle richieste di concessione edilizia vanno notificate al richiedente secondo quanto disposto dal II comma dell'articolo precedente e sono affisse per 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune. L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'impugnazione. Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti Uffici comunali, di tutti gli atti e documenti compreso l'estratto del verbale della Commissione edilizia comunale, di cui all'ultimo comma dell'art.15 relativi alla richiesta di concessione edilizia considerata.

CAPO IV

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART.19 FORMALITA' CUI E' SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

IL rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente: presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, salvo l'ipotesi di esonero di cui all'art.20 del presente regolamento nonché della parte del costo di costruzione da versarsi immediatamente, secondo quanto stabilito dal Sindaco, ai sensi del comma dell'art.17 del presente regolamento.

Presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze,

Presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 13 delle norme di attuazione.

Presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L.5/11/1971 n.1086. Dette formalità vanno assolte presso l'Ufficio Tecnico comunale.

ART.19BIS OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L.29/9/1964 n.847, così come modificato dall'art.44 L.22/10/1971 n.865, le seguenti:

- urbanizzazione primaria
- strade residenziali
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato
- urbanizzazione secondaria:
- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere



ART.20 CONCESSIONI EDILIZIE GRATUITE

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art.9 della L.28/1/1977 n.10, nei seguenti casi:

per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 Legge 9/5/1975 n.153;

per gli interventi definibili ai sensi degli artt.2 quater, 2 quinquies e 2 sexies del presente regolamento di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

per interventi definibili ai sensi degli artt.2 quater, 2 quinquies e sexies del presente regolamento di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari

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

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

per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. Qualora venga mutata, nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lett. "a" del presente articolo, l'esenzione viene meno.

ART.21 CONCESSIONI EDILIZIE PER LE QUALI SONO DOVUTI SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

edilizia convenzionata di cui all'art.7 della L.28/1/1977 n.10

concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato

ART.22 CONCESSIONI EDILIZIE SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE (ART.10 L.28/1/1977 n.10)

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art.10 della L.28/1/1977 n.10. La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale. Qualora, nei 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere contemplate nel presente articolo venga mutata, gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione sono dovuti nella misura risultante dall'applicazione dei criteri generali.



**ART.23 REGIME TRANSITORIO DI ESENZIONE DA COSTI DI COSTRUZIONE
(ART:18 II COMMA L.28/1/1977 n.10)**

I costi di costruzione sono versati nella misura del 60% della quota che risulterebbe dovuta in base ai criteri vigenti per le richieste di concessione edilizia presentate entro il 29/1/1979. L'esenzione non può essere accordata nel caso in cui la concessione edilizia venga rilasciata dopo un anno dalla data di ricevimento della richiesta relativa, salvo che sia intervenuta successivamente decisione di annullamento del silenzio rifiuto di cui al III e IV comma dell'art.17 del presente regolamento o di un provvedimento negativo emesso dal comune. Qualora, entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia con le esenzioni di cui al I comma, le opere non siano dichiarate abitabili o agibili, il concessionario, per la parte non ultimata, dovrà versare, a titolo di sanzione una somma pari al doppio del contributo di concessione.

**TITOLO III
DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

ART.24 CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è personale: può essere utilizzata solo dal concessionario. La concessione edilizia è irrevocabile salvi i casi di decadenza di cui agli artt.26 27 28 29 V comma, del presente regolamento. La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art.5 del presente regolamento al Sindaco, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione. Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dell'art.17 V comma del presente regolamento.

ART.25 INESISTENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia rilasciata per aree non incluse nello strumento urbanistico generale e non rientrante in quelle indicate dall'art.6 del presente regolamento è inesistente, semprechè non riguardi immobili dello stato.

ART.26 DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori. Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

ART.27 DECADENZA PER CONTRASTO CON NUOVE PRESCRIZIONI EDILIZIE E/O URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già stati iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

ART.28 TERMINE DI INIZIO DEI LAVORI DECADENZA PER INUTILE DECORSO DEL TERMINE STESSO

Il termine di inizio dei lavori, fissato dal Sindaco ai sensi del V comma dell'art.5 del presente regolamento, non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni del piano regolatore generale in considerazione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare. La determinazione sindacale sul punto di cui al I comma è insindacabile. L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della



concessione edilizia. Non è ammessa proroga. Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

ART.29 TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DECADENZA PER USO INUTILE DECORSO

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile, è fissato dal Sindaco, ai sensi del V comma dell'art. 5 del presente regolamento: esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato in ragione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare. Il termine di cui al comma, non è prorogabile salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario: in tale ipotesi, il Sindaco, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del I comma di questo articolo. La proroga va richiesta prima della scadenza del termine. La proroga non è rinnovabile in alcun caso. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine determinato all'atto del rilascio della concessione edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera. Il termine di cui al I comma del presente articolo può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

ART.30 SOSPENSIONE DEI LAVORI

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni. Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata R.R. al Sindaco esponendole cause della sospensione. In caso contrario, qualora questa si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la concessione edilizia decade. La sospensione dei lavori anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art.29.

TITOLO IV

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART.31 RICORSO DEL RICHIEDENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale di cui all'art.17 del presente regolamento entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

ART.32 RICORSO DI OGNI ALTRO INTERESSATO

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di cui all'art.17 del presente regolamento.

TITOLO V

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I

OPERAZIONI PRELIMINARI

ART.33 COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, con raccomandata R.R. deve comunicare al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché



il nominativo e la residenza del costruttore. Il Direttore dei lavori ed il costruttore, con raccomandata R.R., prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare l'accettazione dei rispettivi incarichi al Sindaco e allo Ufficiale tecnico comunale. Qualunque variazione successiva delle persone del Direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra. Fino alla comunicazione di cui al comma precedente, restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

ART.34 ASSEGNO DI LINEA

Il concessionario o il Direttore dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, con raccomandata indirizzata all'Ufficio tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi delle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistano. Entro 10 gg. Dalla data di ricezione della raccomandata di cui al I comma, l'Ufficio comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette. In caso di inutile decorso di suddetto termine, il privato dovrà diffidare con raccomandata R.R. l'Ufficio tecnico comunale a compiere l'attività di cui al I comma entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali potrà senza altro incombente, dare inizio ai lavori. Delle operazioni che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice esemplare, apposito verbale sottoscritto dalle parti. Nel succitato verbale deve altresì essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il Direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio dei lavori.

ART.35 INIZIO DEI LAVORI

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il Direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art.28 del presente regolamento, notizia al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale, con raccomandata R.R. Alla raccomandata inviata all'Ufficio tecnico comunale deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche.

CAPO II

DELL'ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

ART.36 SOGGETTI RESPONSABILI

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Il concessionario, il Direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili agli effetti civili, penali e amministrativi di ogni violazione di cui al I comma.

ART.37 CANTIERI EDILI

In particolare, i cantieri edili dovranno essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi. I cantieri edili, inoltre devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. Devono inoltre essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale. I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno. I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria e di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi ed i cognomi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del Direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente. In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o una copia autentica della concessione edilizia e dei disegni progettuali.



ART.38 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Sindaco.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria la occupazione. Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, decide sulla domanda. La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda all'istante. Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende rigettata. Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzato deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare

-in un conto infruttifero presso la Tesoreria comunale

-per la rimessa in pristino dell'area.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante dovrà essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna, verbale che dovrà essere sottoscritto, in ogni pagina, dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale, o da un suo delegato, incaricato della redazione, e dall'occupante ovvero dal Direttore dei lavori. L'autorizzazione

È prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso, competente a concedere la proroga è il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale. La cauzione di cui al VI comma viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco, su indicazione dell'Ufficio tecnico comunale, in ragione del grado di restaurazione dello status quo, raggiunto con il ripristino. In caso di contrasto sull'entità della restituzione, la decisione sarà affidata ad un ingegnere o ad un architetto iscritto nell'Albo professionale, scelto di comune accordo dal Sindaco e dall'occupante. In caso di disaccordo sul nominativo, la decisione sarà affidata ad un collegio formato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri o, nel caso di impedimento di questo, da un competente del Consiglio dell'Ordine medesimo e da due esperti di parte.

ART.39 FINE DEI LAVORI

Il concessionario od il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, con raccomandata R.R., del compimento dell'opera progettata al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale.

TITOLIVI**DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'****ART.40 OPERE PER LE QUALI E' RICHIESTO O IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O QUELLO DI ABITABILITA'**

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta ai sensi dell'art.2 del presente regolamento la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigiana, l'abitabilità ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, a sale di letteratura, a gabinetti medici e a destinazioni analoghe.

ART.41 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O DI ABITABILITA'

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollo allegata alla raccomandata R.R. di cui allo art. 39 del presente regolamento ovvero separatamente inviato con raccomandata R.R. o presentata direttamente, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità. Il concessionario che presenti la domanda di cui al I comma meno di 30 giorni prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori non vanta nessuna aspettativa per il compimento delle



operazioni nel tempo utile ad impedire la decadenza, di cui all'art.29 delle presenti norme. Il Sindaco dispone per la effettuazione delle operazioni nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda. Qualora la scadenza di cui all'art.29 del presente regolamento sia più vicina, il Sindaco può fissare un termine più breve, ritenuto idoneo a consentire lo svolgimento del procedimento previsto e ad evitare la decadenza della concessione edilizia. La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da loro delegati. Della stessa deve essere data notizia, nei modi di legge, almeno 5 giorni prima, al concessionario, al costruttore e al Direttore dei lavori. Le suddette persone possono presenziare. Nel caso di cui al IV comma del presente articolo, la comunicazione di cui al precedente VI comma può essere data anche due giorni prima. Nel corso dell'ispezione l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, il Capo dell'Ufficio tecnico comunale assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto di cui alla lettera m) dell'art.6 del presente regolamento e l'opera realizzata. Della visita di controllo di cui al V comma del presente articolo deve essere redatto, a cura della persona incaricata dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale ovvero dal delegato di questo processo verbale, sottoscritto da tutte le persone presenzianti all'ispezione.

Detto processo verbale, nel quale devono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'Ufficio tecnico comunale o dei loro delegati, viene trasmesso immediatamente al Sindaco per la decisione. Questa deve essere notificata nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della domanda, semprechè siano stati depositati, nel frattempo, presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:

ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;

ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;

certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni di altezza superiore a ml. 24 in gronda nonché per le costruzioni industriali, commerciali o do carattere speciale;

ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art.7 della L. 15/11/1971 n.1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio e fotocopia autentica dello stesso;

licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato

In caso contrario, il termine di cui al comma precedente non decorre. Detto termine s'intende congruamente ridotto nel caso di cui al IV comma del presente articolo. Nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al precedente comma XI, il richiedente deve diffidare, con raccomandata R.R. il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa. Tale diffida non è necessaria nel caso del XII comma. Nel caso di inutile decorso del termine di cui a quest'ultimo comma, ovvero nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al XIII comma del presente articolo, la richiesta si intende accolta. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità non esclude né preclude provvedimenti ai sensi del titolo XIII delle presenti norme. Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, col rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale. Il certificato di abitabilità viene rilasciato quando sia stati depositati i documenti di cui al XII comma del presente articolo.

TITOLO VII

DISTANZE LEGALI

CAPO I

DEFINIZIONI

ART.42 DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE

Ai fini del presente titolo, costruzione è qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità,



cioè sia ancorata al terreno ovvero poggi su supporti a quest'ultimo connessi, e possa costituire intercapedine.

ART.43 DEFINIZIONE DI FRONTE

Ai fini del presente titolo, per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, semprechè non si tratti di sporti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale. Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

CAPO II

DETERMINAZIONI DELLE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI

ART.44 DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ DAI LIMITI DI ZONA E DAI CIGLI STRADALI

La distanza di ciascun fronte di una costruzione dal confine di proprietà, dal limite di zona, dal ciglio stradale, si determina in base al valore dell'indice di visuale libera della zona, in funzione dell'altezza di ogni fronte.

ART.45 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ DAI LIMITI DI ZONA DAI CIGLI STRADALI

Le distanze di cui all'articolo precedente non possono essere inferiori, in ogni caso, a ml 5. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni imponenti distanze minime maggiori, contenute nelle norme di attuazione. In ogni caso, la distanza fra due costruzioni non deve essere inferiore a ml. 10.

ART.46 DISTANZA TRA COSTRUZIONI

La distanza tra costruzioni va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano prive di vedute. In detta ultima ipotesi, la distanza minima tra i fronti deve essere uguale alla larghezza delle parti direttamente contrapposte. La distanza di cui al comma non va rispettata quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze altrimetriche o planimetriche, semprechè la profondità di quest'ultime non sia maggiore della metà della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, le parti di essi delimitanti la superficie che deriva dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto luci e vedute dei locali di categoria S di cui all'art.69 delle presenti norme.

ART.46 BIS NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

Si intendono richiamate ad ogni fine ed effetto gli artt.3 e 4 della L.25/11/1962 n.1684.

TITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.47 NORMATIVA IGIENICO SANITARIA RINVIO

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico sanitaria.

ART.48 FONDAZIONI SU SUOLI INSALUBRI

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinati non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.



ART.49 ORIENTAMENTO DELLE COSTRUZIONI

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

CAPO II DISPOSIZIONI SUGLI ISOLAMENTI**SEZ.I MISURE CONTRO L'UMIDITA'****ART.50 ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

ART.51 MISURE CONTRO L'UMIDITA' DEL SUOLO: PAVIMENTI

I locali di categoria A1 e S1 di cui agli artt.68 e 69 del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata di spessore uguale o maggiore di cm 30. I pavimenti dei locali di categoria A2 di cui all'art.68 del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio. Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili continue. Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

ART.52 MISURE CONTRO L'UMIDITA': MURATURE

Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime. L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

ART.53 IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE PIANE

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

SEZ.II ISOLAMENTO TERMICO**ART.54 RINVIO ALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI**

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, ai sensi dell'art.67 del presente regolamento, nelle categorie A ed S1, devono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura, compresa tra i 18°e i 20° o così come disposto dall'art.4 del D.M.5/7/75.

SEZ. III ISOLAMENTO FONICO**ART.55 ISOLAMENTO FONICO**

Per tutti i locali di categoria A1, A2, S1 e S2 così come individuati dagli artt. 68 e 69 dal presente regolamento, devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche e alle destinazioni proprie dei suddetti locali. Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti, in ogni caso, ogni componente strutturale della costruzione non deve ammettere, per frequenze tra i 100 ed i 3000 livelli di rumorosità superiori a 70 db.

CAPO III**SCARICO DELLE ACQUE****SEZ.I DISPOSIZIONI GENERALI****ART.56 CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

Ai fini del presente regolamento, le acque vanno distinte nelle seguenti categorie acque meteoriche:

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

acque nere:

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

acque luride;

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

acque inquinanti:

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

SEZ.II MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE

ART.57 SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE

Per il deflusso delle acque di cui alla lettera a) del precedente articolo deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. L'allacciamento allo scarico generale delle acque può essere realizzato solo mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

ART.58 SCARICO DELLE ACQUE NERE

Per il deflusso delle acque descritto nella lettera b) del precedente articolo 56 deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Per il collegamento allo scarico generale delle acque vale quanto previsto nel II comma dell'articolo precedente.

ART.59 SCARICO DELLE ACQUE LURIDE

Le acque di cui alla lettera c) dell'art.56 devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione ed in specie della volumetria abitativa. Detta fossa biologica deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere posta all'esterno della costruzione e ad una distanza non minore di ml. 1 dalle murature perimetrali. Per l'allacciamento allo scarico generale delle acque valgono le disposizioni del II comma dell'art 57.

ART.60 SCARICO DELLE ACQUE INQUINANTI

Per le acque di cui alla lettera d) dell'art.56 vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

CAPO IV

RACCOLTA E SCARICO DEI RIFIUTI SOLIDI

ART.61 RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI

Tutte le costruzioni devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi dimensionato in ragione delle caratteristiche volumetriche e funzionali delle costruzioni medesime. Detto deposito, se collocato all'interno della costruzione, deve essere dotato di accessi e di illuminazione diretta nonché di un sistema di ventilazione realizzato mediante tubazione di sezione non inferiore a cmq 250 con sbocco sulla sommità del tetto. Qualora il deposito di cui al I comma del presente articolo sia ubicato all'esterno della costruzione, il ricambio dell'aria dovrà essere assicurato da una griglia con sezione di almeno cmq.2000. Detta griglia deve avere comunicazione diretta con l'esterno. In ogni caso, il deposito deve avere pareti adeguatamente impermeabilizzate e deve essere munito di presa di acqua e di scarico sifonato.



CAPO V**IMPIANTI IGIENICO SANITARI****ART.62 DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

In ogni alloggio deve esservi un locale di categoria S1, di cui all'art.69 del presente regolamento, destinato a camera da bagno e dotato almeno di un water-closed, di un bidet, di un lavabo, di una doccia

o di una vasca da bagno. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

CAPO VI**IMPIANTI DI SMALTIMENTO DEI FUMI****ART.63 CANNE FUMARIE**

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione.

ART.64 TUBAZIONI DI SFOGO

Ogni locale di categoria A1, individuato ai sensi dell'art 68 del presente regolamento, destinato a cucina e tutti i locali di categoria S1 di cui allo stesso art.69 debbono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico alla sommità del tetto. Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione. Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi di aria all'ora.

CAPO VII**RIFORNIMENTO IDRICO****ART.65 RIFORNIMENTO IDRICO**

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficio sanitario. La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire una adeguata o proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali abitabili e del numero degli abitanti, secondo le disposizioni normative vigenti.

TITOLO IX**RINVIO A LEGGI SPECIALI****ART.66 NORMATIVE SPECIALI**

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione e degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative legislative e regolamenti vigenti. L'attività edilizia è, altresì soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

TITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE**CAPO I****TIPOLOGIE EDILIZIE****ART.67 LOCALI DI ABITAZIONE**

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.



ART.68 CLASSIFICAZIONE

I locali di cui all'articolo precedente sono suddivisi, ai fini del presente regolamento in due categorie. A1 e A2

La categoria A1 comprende:

soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

alloggi monostanza;

uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici

La categoria A2 comprende

negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre

laboratori scientifico tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri,

officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

magazzini, depositi e archivi

ART.69 LOCALI ACCESSORI

I locali accessori sono di tre tipi S1, S2, S3 il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro

Il tipo S2 comprende:

scale che collegano più di due piani;

corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m. di lunghezza;

magazzini e depositi in genere

autorimesse di solo posteggio

sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza.

Lavanderia, stenditoi e legnaie

Stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso

Il tipo S3 comprende:

disimpegni inferiori a 12 mq

ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

SEZI CARATTERISTICHE DEI LOCALI A1**ART.70 FINESTRE**

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. 5/7/1975. Ai fini presenti si considerano superfici finestrate tutte le superfici vetrate apribili sull'esterno.

ART.71 DIMENSIONI MINIME

I locali A1 ai sensi del D.M. 5/7 1975, devono avere le seguenti dimensioni minime:

altezza ml 2.70

superficie mq 9

L'altezza minima, nel caso di soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media minima con un minimo assoluto di ml 2.20. L'altezza minima nelle zone montane al di sopra dei 1000 può essere ridotta, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia del luogo, a ml. 2.55 fermo restando quanto fissato nel comma precedente.



ART.71 BIS LOCALI ADIBITI A CUCINE

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minore uguale o maggiore di ml.1.6. Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestratura propria, con volume massimo di mc 15 quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo aventi un volume minimo di mc 30 e purchè non risultino da queste divise con pareti fisse.

ART.72 DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI MONOSTANZA

Ferme restando le disposizioni contenute negli articoli che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza sono fissate, ai sensi dell'art.3 D.M. 5/7/1975 come segue:

monostanza per una stanza

mq.28

monostanza per due persone

mq.38

SEZ.II**CARATTERISTICHE DEI LOCALI A2****ART:73 CARATTERISTICHE DEI LOCALI A2**

Fermo restando quanto stabilito nella Sez. I del presente capo per ciò che riguarda le finestre e le dimensioni planimetriche, l'altezza minima dei locali A2 è di ml 3.30.

SEZ.III**CARATTERISTICHE DEI LOCALI S****ART.74 FINESTRE: AREAZIONE**

I locali di categoria S possono essere illuminati ed areati mediante finestre (luci o vedute) apribili su cavedi o spazi equiparabili a questi ultimi, fatta eccezione per le centrali termiche.

Detti locali possono essere anche ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati. Il rapporto tra superficie finestrata ed in pianta non deve essere inferiore a $\frac{1}{2}$, così come prescritto dal D.M.5/7/1975. Le finestre non possono, in ogni caso, avere una superficie inferiore a mq. 0,4.

ART.75 DIMENSIONE MINIMA

I locali S devono rispettare le dimensioni minime stabilite dai regolamenti specifici. In qualunque ipotesi l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml.2.40

SEZ.IV**CARATTERISTICHE DEI LOCALI S1****ART.76 ACCESSO IN LOCALI DI TIPO A**

I locali di categoria S1 possono avere accesso diretto dai locali A solo attraverso disimpegno. Qualora l'unità edilizia (appartamento, uffici, alberghi etc) abbia più servizi igienici, almeno uno deve avere le caratteristiche di cui al I comma del presente articolo mentre i rimanenti possono avere l'accesso diretto dai locali cui sono pertinenti.

SEZ.V**CARATTERISTICHE DEI LOCALI S2 ED S3****ART.77 LOCALI DI CATEGORIA S2**

Fermo quanto stabilito nella sez. III del capo I del presente titolo, i locali S2 di cui alla lett. G del II comma dell'art. 69 dovranno essere progettati nel rispetto dei regolamenti specifici di ogni tipo di allevamento.



ART.78 LOCALI DI CATEGORIA S3

I locali S3 possono essere senza aria e luce diretta.

SEZ: VI**LOCALI E SPAZI PARTICOLARI****ART.79 PIANI SEMINTERRATI**

I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di categoria A2, purchè il distivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia uguale o maggiore a ml 1.20. Le murature perimetrali devono, altresì, essere dotate di intercapedine di larghezza pari ad 1/3 dell'altezza e con cunetta scolante più bassa del pavimento interno. Quest'ultimo deve posare su un vespaio areato, di spessore uguale o maggiore di cm. 30, mentre la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura deve risultare inferiore al piano di posa del vespaio.

ART.80 VANI SOTTOTETTO

I vani sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

ART.80 BIS VANI SOTTOTETTO ABITABILI

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondano ai requisiti previsti nelle sezione I, III, IV, V del capo I del presente titolo. Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V) dell'edificio.

ART.80 TER VANI SOTTOTETTO NON ABITABILI

Sono non abitabili i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2.70, ai sensi dell'art.1 D.M. 5/7/75, ovvero a ml. 2.55, giusta l'art. 1 del medesimo D.M. 5/7/75. Detti vani devono, inoltre, essere illuminati mediante lucernai aventi dimensione massima di mq.0,4, nella misura di 0,4 mq. di superficie trasparente per ogni 20 mq. di pavimento. In ogni caso, i vani sottotetto aventi altezza superiore ai limiti di cui al I comma del presente articolo saranno considerati ai fini del calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V).

ART.81 LOCALI PER IL GIOCO DEI BAMBINI

Gli edifici residenziali con un numero di appartamenti superiori a 4 devono essere provvisti di un locale destinato a gioco bimbi.

Detto locale deve avere una superficie netta minima di 20 mq. aumentata di mq 2 per ogni appartamento in più fino a 12 e di 1 mq per ogni appartamento oltre i 12. Detto locale deve, altresì, avere altezza minima di ml. 2.40 e rapporto minimo di illuminazione e di areazione pari a 1/8. La superficie lorda non viene computata ai fini del calcolo della superficie utile dell'edificio.

ART.82 IMPIANTI SPECIALI

Qualora sia prevista l'installazione di impianti di areazione o di condizionamento dell'aria, tra i documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia di cui all'art. 6, comma II, del presente regolamento deve essere compreso uno schema di principio degli impianti adottati, unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dei medesimi. Su tali schemi dovrà essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti. Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla presentazione del progetto esecutivo degli impianti adottati, firmato da un ingegnere

TITOLO XI**PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI****CAPO I**

Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protezioni elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine.

ART. 83 ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare zoccolature, che le rendano resistenti all'usura e all'umidità. Su parere della Commissione edilizia possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche od ambientali lo richiedano.

ART.84 RECINZIONI

Le aree prospicienti spazi pubblici e privati possono essere recintate con barriere metalliche appoggiate a muretto in calcestruzzo armato "faccia vista di altezza non superiore a ml. 1.00. La barriera metallica può essere sostituita da siepe di piante sempre verdi. Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla visibilità per la circolazione. Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica di una altezza massima di ml.2, purchè ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità.

ART.85 MARCIAPIEDI

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale. Gli spazi di pubblico passaggio devono altresì essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dell'Ufficio tecnico comunale.

ART.86 PROTEZIONI

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm 50 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

ART.87 ELEMENTI AGGETTANTI

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a ml. 3.50 dal livello del marciapiede aggetti di sporgenza superiore a cm 10. Tale divieto vale anche per gli aggetti di tipo mobile o provvisorio. La realizzazione di balconi, pensiline ed insegne a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml 3.50 sul livello del marciapiede. Nel caso di cui al comma precedente, gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore a ml 1.20, ovvero superiore alla larghezza del marciapiede, sottostante, qualora quest'ultimo risulti inferiore a ml 1.20. Le tende ed i tendoni proteggenti superfici finestrate o porte che si affacciano su spazi pubblici possono avere una sporgenza pari a quella del marciapiede diminuita di cm e non possono, in alcuna parte, essere ad una altezza inferiore a ml 2.10 dal livello del marciapiede sottostante.

ART.88 COPERTURE

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti da queste devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni. Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art. 57 del presente regolamento. Le coperture devono, altresì, essere completate con camini le parti delle canne fumarie di cui all'art.63 del presente regolamento emergenti dalle coperture stesse i quali devono avere adeguate dimensioni ed altezza media non superiore a ml. 1.60

ART.89 INTERCAPEDINI

L'amministrazione comunale può concedere l'uso di striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, da realizzarsi a norma del precedente art.79



ART.90 MOSTRE E VETRINE

Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

CAPO II**DECORO GENERALE, ARREDI URBANO E MANUTENZIONE****ART 91 DECORO GENERALE**

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti d'ordine e decoro e non devono recare disturbo e confusione visiva.

ART.92 ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Elementi di arredo urbano, ai fini presenti, sono i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche e i numeri civici. Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro. L'amministrazione comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private. In tale ipotesi, i proprietari non si possono, salvo il ricorso alle tutele di legge, opporre alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

All'amministrazione comunale deve essere permessa la relativa attività di manutenzione. I proprietari, nel caso di cui al comma III del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o rimossi.

ART.93 MANUTENZIONE

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni. Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità. In caso di rifiuto o di adempimento il Sindaco Provvede d'ufficio alle opere necessarie, le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

CAPO III

Uscite dai locali interrati e seminterrati ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatanti a livello del piano cantinato.

ART.94 USCITE DAI LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

Le uscite dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno ml.3 Dette uscite debbono distare almeno ml.10 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

ART.95 USCITE DA SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI SVILUPPANTISI A LIVELLO DEL PIANO CANTINATO

Le uscite dagli spazi di cui alla rubrica del presente articolo devono avere i requisiti di cui al precedente articolo.

CAPO IV**DEPOSITI SCOPERTI E ZONE VERDI E PARCHI****ART.96 DEPOSITI SCOPERTI**

I depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali. I depositi scoperti sono ammessi, invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi purchè, sentiti gli organi di controllo di cui all'art.8 del presente regolamento, il Sindaco ritenga che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.

ART.97 ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi, i parchi ed in genere i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti. La sostituzione di piante di alto fusto deve essere autorizzata. L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge

TITOLO XII

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ART.98 ORGANO COMPETENZE

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile. Il Sindaco, per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali. Può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

ART.99 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA

Il funzionario o impiegato incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima. Il processo verbale sottoscritto, per presa visione, dal concessionario, dal Direttore dei lavori o dal costruttore deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al Sindaco per consentirgli di prendere, eventualmente dei provvedimenti.

ART.100 PROVVEDIMENTI SINDACALI

Il Sindaco, qualora risulti una irregolarità o un'illegittimità, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione di cui al precedente comma cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia notificato i provvedimenti definitivi. Detti provvedimenti potranno essere:

nel caso di opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, la demolizione a cura e spese del proprietario, nei termini fissati dal Sindaco con ordinanza ovvero la acquisizione gratuita delle costruzioni e dell'area su cui insistono al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizzerà per i fini pubblici, compresa la edilizia residenziale pubblica; l'acquisizione è sancita dal Sindaco con ordinanza motivata, vidimata e resa esecutiva dal Pretore territorialmente competente: l'ordinanza, contro la quale sono esperibili i rimedi di legge, costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione nel possesso;

nel caso di opere realizzate in parziale difformità dalla concessione, la demolizione a spese del concessionario o una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità se le parti difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme; nel caso di annullamento della concessione edilizia, semprechè non sia possibile la rimozione dei vizi procedurali, la riduzione in pristino o una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e della parte di queste abusivamente eseguita; la valutazione, che viene compiuta dall'ufficio tecnico comunale, è notificata e diviene definitiva decorsi il termine di impugnativa;

nel caso di opere realizzate, su suoli dello Stato o di enti pubblici territoriali, da terzi in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, l'acquisizione gratuita delle opere al demanio



statale o al patrimonio indisponibile degli enti pubblici territoriali ovvero qualora l'opera contrasti con rilevante interesse urbanistico ed ambientale; la demolizione, con le modalità di cui al punto del presente articolo

nel caso di opere realizzate, su suolo dello stato o di enti pubblici territoriali, da terzi in parziale difformità dalla concessione edilizia, i provvedimenti di cui al punto b) del presente articolo; la sanzione è però comminata dallo stato o dall'ente pubblico interessato. Nell'ipotesi sub a) se l'opera contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non può essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del concessionario.

ART.101 SANZIONI PENALI

Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni del precedente articolo, viene comminata:

per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contemplate dalle leggi urbanistiche, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione, l'ammenda fino a due milioni di lire;

per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza della concessione ovvero per la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione ovvero per l'inosservanza del disposto dell'art.28 della L. 17/8/1942 n.ro 1150 e successive modificazioni, l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a 5 milioni di lire.

ART.102 VIOLAZIONE DI NORME SANITARIE E DI ALTRE LEGGI SPECIALI

Resta salvo quanto disposto da leggi sanitarie o da altre leggi speciali.

TITOLO XIII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.103 COSTRUZIONI ESISTENTI

Le costruzioni esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico generale, salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto esclusivamente, di opere di manutenzione ordinaria. Restano salve le diverse disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio o nelle sue norme di attuazione.

ART.104 COSTRUZIONI ABUSIVE

Per tutto quanto riguarda il controllo della attività urbanistica edilizia si rimanda al rispetto integrale della L.28/11/1985 n.47

ART.105 DEROGHE ALLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO E DELLE NORME

Previa deliberazione del Consiglio comunale e subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti organi ai sensi dell'art.1 lett.1 del D.P.R. 15/1/1972 n.8, il Sindaco può rilasciare concessione edilizia in contrasto con il presente regolamento e con le norme di attuazione, solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART.106 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente alla esposizione per 15 giorni nell'Albo pretorio Comunale.



l'interpretazione del presente regolamento
i piani particolareggiati di esecuzione
le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

ogni lottizzazione di concessione edilizia o di rinnovo di questa ultima.

Il parere di cui al I comma nei casi sub b; c; d deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata. Detto parere è obbligatorio. Il Sindaco non può rilasciare la concessione edilizia, in presenza di un parere negativo della Commissione edilizia comunale, se non motivando adeguatamente, il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessorio. Delle riunioni deve essere redatto, dettagliato verbale a cura del Segretario.

Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro deve sottoporlo all'approvazione della Commissione nella riunione successiva.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente. Il Segretario della Commissione edilizia comunale deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

ART.16 RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione edilizia comunale si riunisce nella residenza municipale una volta o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessione edilizia.

Il parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del V° comma del presente articolo. La Commissione edilizia comunale è convocata dal Presidente con raccomandata, inviata almeno 10 giorni prima della data fissata. Per la validità delle riunioni devono essere presentati almeno 4 membri, tra i quali il Presidente. Qualora lo ritenga necessario, la Commissione edilizia comunale può invocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti: in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

CAPO III

DECISIONE SULLA RICHIESTA DI LICENZA EDILIZIA

ART.17 COMPETENZE DEL SINDACO

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art.8 ed in specie di quello della Commissione edilizia comunale ai sensi del III e IV comma dell'art. 15 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione edilizia. La decisione sindacale va notificata al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta medesima. Nel caso di inutile decorso di detto termine, il richiedente ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto. Fermo quanto fissato nel capo IV del presente regolamento, il Sindaco deve indicare ai sensi e secondo le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della L.28/1/1977 n.10, la misura ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio. Qualora il concessionario abbia diritto, in base agli artt. 20, 21, 22, 23, del presente regolamento, da un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione, il Sindaco dovrà, altresì, indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento. Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione il Sindaco dovrà determinare i modi ed i tempi di realizzo delle opere stesse nonché le garanzie da prestare da parte del beneficiario del provvedimento di esenzione, secondo quanto stabilito, in via generale, dal Consiglio comunale.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

Che il Comune di Guardavalle è dotato del Piano Comunale della rete distributiva al commercio in sede fissa approvato con deliberazione n. 2 del 09.10.2003 del Commissario ad Acta;

Che, con l'obbiettivo di salvaguardare il territorio e per consentire la permanenza delle attività artigianali, commerciali, degli esercizi pubblici esistenti, nonché per salvaguardare quelle attività di notevole interesse economico e sociale, per i locali ubicati nel centro storico o comunque urbanisticamente ricadenti in aree classificate come ZTO "A", è intenzione dell'Amministrazione dotarsi di indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di sevizi che consentano la deroga ai parametri edilizi-sanitari ai locali adibiti ad attività commerciali già ubicati o di nuova apertura nel centro storico;

Che, in conseguenza di ciò, il Responsabile dell'ufficio tecnico, ha redatto i nuovi indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di sevizi che saranno parte integrante del Piano Comunale della rete distributiva al commercio in sede fissa approvato con deliberazione n. 2 del 09.10.2003 del Commissario ad Acta;

Ritenuto, pertanto, opportuno ed urgente provvedere all'approvazione dei nuovi indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di sevizi;

Visto il D.Lgs. N. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

Letto gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di sevizi;

Ritenuto provvedere in merito;

Dato atto che sulla presente deliberazione, sono stati acquisiti i preventivi pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.e.i;

VISTO il T.U.E.L N. 267/2000;

Sentita la relazione del Consigliere [redacted] si tratta di approvare gli indirizzi tecnici relativi ai locali commerciali ecc. dei centri storici in quanto questi fabbricati sono stati realizzati negli anni in cui vigevano altri criteri di costruzione che oggi non possono rispettare i criteri vigenti da qui è necessario la deroga.

Sentiti gli interventi dei consiglieri per come di seguito:

Consigliere [redacted] noi siamo favorevoli per le soluzioni sulle attività del centro storico, è da anni che portiamo avanti questo problema. Pur tuttavia bisogna stare attenti perché il regolamento che andiamo ad approvare può cozzare con le norme vigenti e regionali. Esempio le altezze e i bagni per



questi ultimi ci sono delle agevolazioni ma sotto alcuni parametri so che non si possa scendere. La SP ad esempio non ha dato alcun parere sul regolamento del comune di Badolato. Noi ci siamo attivati, abbiamo consultato la SP che ci ha comunque attenzionato ad agire con cautela. La cautela è maggiore nel momento in cui l'utente impegna risorse finanziarie per gli interventi e può succedere che lo sportello dell'edilizia, effettuati i controlli blocca l'attività iniziata. Ritengo bisognasse richiedere alla SP un parere di massima. Ci siamo posti questo problema. Contrasta poi anche con il regolamento edilizio quando abbiamo trovato alcune difficoltà. Quindi direi di fare una riflessione.

Consigliere [redacted] le spese di adeguamento sono maggiori se si adegua alla normativa vigente, altri comuni hanno approvato il regolamento mediante concerto con l'ASL.

Consigliere [redacted] sarebbe opportuna una concertazione.

Consigliere [redacted] abbiamo sollecitato questa pratica perché comunque bisogna dotarsi di uno strumento per le eventuali richieste. Noi abbiamo un regolamento edilizio del 1990, sono passati tanti anni e non siamo riusciti ad adeguarlo. Abbiamo verificato una ventina di comuni non ci sono parametri standard. Ci siamo confrontati con l'ASL. La precauzione è che l'utente si consulti con la ASP prima di procedere a presentare l'istanza e ciò ci fa superare questo periodo di incertezza. L'intento è quello di dare un atto di indirizzo. Ho capito il ragionamento del Consigliere Purri ma il suo spirito è questo. Il nuovo regolamento edilizio incorporerà questa norma. Quindi la salvaguardia inserita nel regolamento. Ciò non toglie che può essere migliorato perché questo regolamento merita un ragionamento più ampio.

Consigliere [redacted] contrasta con il regolamento edilizio che noi andiamo a modificare.

Consigliere [redacted] noi abbiamo un regolamento del commercio che non parla di questo, e quindi, questo regolamento modifica anche il regolamento del commercio.

Consigliere [redacted] voglio fare una riflessione di carattere politico e culturale = dalla discussione sostanzialmente approviamo un regolamento che non risolve nulla. Ciò mette in evidenza un comune che è all'anno zero. Ritengo ci sia una carenza programmatica. [redacted] ha già detto che voteremo il regolamento ma precisiamo che porta con sé le carenze evidenziate. Ritengo che il comune si debba attrezzare dal punto di vista culturale bisogna capire quale è il progetto e lo sviluppo del centro storico perché ciò presuppone una iniziativa conoscitiva. Il mio è un ragionamento propositivo. Questo è solo un aspetto del problema del Centro Storico.

Consigliere [redacted] La campagna elettorale è finita noi abbiamo il rispetto della minoranza. Il problema del Centro storico è più ampio e non c'entra con il punto all'odg. Siamo consapevoli che non finisce il problema del centro storico, non ci interessano preconcetti. Nelle sedi opportune sarà data la possibilità ad esprimere il proprio pensiero.

Sindaco: si deve tranquillizzare perché la campagna elettorale è finita. Stai indicando che questa amministrazione ha carenza programmatica, ma tu non hai voluto partecipare, tu sei stato sempre invitato. Noi non facciamo distinzione fra minoranza e maggioranza, noi siamo per l'apertura.

Consigliere [redacted]: Ho fatto un intervento di carattere politico e se volete anche culturale non ho parlato di campagna elettorale, ho espresso un giudizio politico non capisco l'irritazione. Se metto in evidenza delle inefficienze è perché ho delle proposte da fare. Sopporto fino ad oggi le derisioni ma non le sopporterò più.

CON VOTI unanimi favorevoli,

DELIBERA

Di richiamare la narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;



Di approvare gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di servizi che saranno annessi al Piano Comunale della rete distributiva al commercio in sede fissa approvato con deliberazione n. 2 del 09.10.2003 del Commissario ad Acta;

Di prendere atto che con l'approvazione dei presenti indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di servizi s'intendono abrogati il precedente regolamento comunale d'igiene e le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti del comune di Guardavalle (regolamento edilizio etc.), incompatibili o in contrasto con le presenti norme.

Trasmettere copia del presente deliberato ai responsabili dei servizi: Attività produttive, Urbanistica ed edilizia, per quanto di rispettiva competenza;





**COMUNE DI GUARDAVALLE
(PROVINCIA DI CATANZARO)**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Approvazione indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali commerciali e per attività di servizi.

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 e 147 Bis TUEL D.LGS. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica manutentiva, ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 174/2012, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs.267/000 ESPRIME PARERE FAVOREVOLE sulla proposta di deliberazione attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Attesta, per l'effetto, con la sottoscrizione e con ogni conseguenza, la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa essendo stati correttamente valutati i presupposti di fatto e di diritto, il rispetto delle regole anticorruzione, il rispetto delle norme sulla privacy, che consentono all'organo deliberante di approvare il presente provvedimento;

Guardavalle li 24/07/2018

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to Ing. Giovandomenico Romeo

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Finanziaria e Amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 174/2012, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs.267/000.

Vista la proposta in oggetto attesta che:

HA RIFLESSI DIRETTI/INDIRETTI sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente ed esprime PARERE FAVOREVOLE sulla regolarità contabile

NON HA RIFLESSI DIRETTI/INDIRETTI sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

NON NECESSITA del visto di copertura finanziaria in quanto il presente atto non comporta spese a carico del bilancio comunale.

Guardavalle li 24/07/2018

Il Responsabile dell'Area Finanziaria



COMUNE DI GUARDAVALLE
Prov. CATANZARO

INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA
PER I LOCALI COMMERCIALI E PER ATTIVITA' DI SERVIZI

1. CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono oggetto dei presenti indirizzi tecnici tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze.

Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica.

Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, il regolamento (CE) n. 853/04 -853/04 che stabilisce i principi e i requisiti generali della legislazione alimentare, istituisce l'Autorità europea per la sicurezza alimentare.

Gli indirizzi tecnici di cui al presente documento si applicano a tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi di attività e alle attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici.

1.1. Definizioni

Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi tecnici si definisce:

Altezza media = altezza libera interna dei piani tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta essa è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza massima dell'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o comunque che presentano sporgenze di travi, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

Altezza minima = in riferimento ai locali con copertura inclinata o variabile, è l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto nel punto più basso di quest'ultimo.

Superficie utile = superficie del locale al netto delle murature.

Superficie illuminante = superficie trasparente totale delle aperture attestate su spazi esterni. Per il computo delle superfici trasparenti dei lucernai, sheed, lanterne e porte, devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nel corso dei presenti indirizzi tecnici. La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore; con coefficienti più bassi occorre adeguare proporzionalmente la superficie illuminante.

Superficie apribile= superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni. Per il computo delle superfici delle porte e portoni devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nei presenti indirizzi tecnici.

2. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi tecnici, i locali degli edifici di cui sopra sono così classificati:

2.1 Locali di categoria 1

Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2).



- Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).

2.2 Locali di categoria 2

- Uffici di tipo amministrativo e direzionale
- Studi professionali
- Sale lettura, sale riunioni
- Ambulatorio aziendale/camera di medicazione.
- Refettorio
- Locali di riposo

2.3 Locali di categoria 3

- Spogliatoi
- Servizi igienici - WC
- Docce
- Disimpegni
- Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile)

3. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEI FABBRICATI E DEI LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' LAVORATIVE.

3.1 Caratteristiche dei locali di categoria 1.

3.1.1 Altezze

Per i locali di *categoria 1* l'altezza media deve essere non inferiore a mt 3,00. Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 2,00 mt.

Al fine della salvaguardia del territorio e per consentire la permanenza delle attività artigianali, commerciali, degli esercizi pubblici esistenti, nonché per salvaguardare quelle attività di notevole interesse economico e sociale, per i locali ubicati nel centro storico o comunque urbanisticamente ricadenti in aree classificate come ZTO "A", è ammessa la deroga, acquisito preventivamente il parere dell'U.O.I.S.P. dell'A.S.P., relative all'altezze che deve essere mediamente di m. 2,40 (dal pavimento al soffitto) Fermi restando i limiti così definiti, nel calcolo dell'altezza media non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m 1,80; tali spazi devono essere opportunamente evidenziati negli elaborati di progetto. E' ammessa la deroga alle altezze, come sopra riportato, purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

- che tale minore altezza non derivi da inserimenti di nuovi solai o soppalchi;
- che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica per adeguare l'altezza;
- che sia mantenuto il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista.

3.1.2 Superficie minima dei locali.

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere mq.12.00; in ogni caso, la superficie dei locali di lavoro deve essere tale da consentire una organizzazione del lavoro, una dislocazione delle attrezzature, delle zone di deposito, dei passaggi e delle vie di uscita rispondenti a criteri di funzionalità per la tutela e l'igiene degli addetti, dei materiali e di chiunque acceda legittimamente ai locali stessi.

Per gli uffici si deve tener conto del rapporto mq. per addetto, con un minimo di mq. 9.

Per i locali di categoria C2 la superficie minima è definita agli articoli specifici.

3.1.3 Illuminazione naturale.

I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni.



La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

= 1/12 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 150;

= 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 10,00, se la superficie del locale è compresa tra mq. 150 e 1000;

= 1/15 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 50, se la superficie del locale è superiore a mq 1.000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

= il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;

= il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;

= Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 60 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti [salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura].

Su parere dell'Azienda ASP competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate tramite relazione firmata da tecnico abilitato. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto 3.1.9. "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

3.1.4. Requisiti delle finestre

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto della legge 81/2008 e s.m.i..

3.1.5. Illuminazione artificiale.

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

3.1.6. Illuminazione notturna esterna.

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

3.1.7. Areazione naturale.

Tutti i locali appartenenti alla categoria I devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

= 1/12 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 150 Mq.;



= 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 10,00 mq, se la superficie del locale è compresa tra 150 e 1000 mq.;

= 1/15 della superficie utile del locale, con un minimo di 50,00 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Se la superficie utile del locale è inferiore a mq. 20 può essere sufficiente la superficie della porta d'ingresso per l'aeroilluminazione.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi [quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori].

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq. 80 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile se presenti più porte.

3.1.8. Areazione forzata

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale.

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

= l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339

= devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Per evacuatori statici si intendono grandi canali verticali (proporzionati al volume d'aria da ricambiare) che prelevano l'aria dal basso.

3.1.9. Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda ASP competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

3.2 Caratteristiche dei locali categoria 2

3.2.1.a Altezze locali

Per i locali di *categoria 2* l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,70 – in deroga alle normative specifiche o regolamenti locali.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,20 mt.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura realizzata mediante opere murarie o arredi fissi.

3.2.1.b Superficie dei locali

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per i seguenti locali di *categoria 2* la superficie utile minima deve essere:

= uffici, studi professionali 5 mq per addetto, con una s.u. minima di mq 9;

= ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq 9;

= sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq. 1,5 per utilizzatore per turno, con s.u. minima di mq 9.

3.2.1.c Illuminazione naturale dei locali



I locali di *categoria 2* devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

= 1/10 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 150;

= 1/15 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è maggiore di mq 150.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

= il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;

= il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

3.3 Caratteristiche dei locali categoria 3

3.3.1 Altezze locali

Per i locali di categoria 3 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,40.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,00 mt.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

3.3.2 Superficie dei locali

Per i seguenti locali di categoria 3 devono essere rispettate le seguenti s.u. minime:

=spogliatoi (quando previsti): mq 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di m. 1, 2 e s.u. minima di mq.1.50;

=servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq. 1,50; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 mq con lato minimo comunque non inferiore a m 0,9.

Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq 1,5.

Per i locali di *categoria 3*, accessori ad ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande i servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

3.3.3 Illuminazione naturale dei locali di categoria 3.

I locali di *categoria 3* possono essere privi di illuminazione naturale.

3.4 Requisiti delle finestre (categorie 2 e 3)

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto della legge 81/2008.

3.5 Illuminazione artificiale (categorie 2 e 3)

Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 12464).

Negli uffici deve essere assicurato idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la



proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo.

Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti (legge 81/2008). Per i locali di categoria 2 e 3, analogamente ai locali di categoria 1, è opportuno che siano predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

3.6. Illuminazione notturna esterna (categoria 2 e 3)

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

3.7 Aerazione dei locali di categoria 2 e 3

a) Per i locali di categoria 2, le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

= 1/10 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 150;

= 1/15 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è maggiore di mq 150.

Come parametro di riferimento le porte comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale.

In caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), potrà essere fatto ricorso alla areazione forzata.

I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339.

Devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria e questa deve essere convenientemente riscaldata e umidificata.

b) Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di areazione naturale ad esclusione di servizi igienici — wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore a 0,40 mq, deve essere fatto ricorso all'areazione forzata.

I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

3.8 DEROGHE

Per i locali ubicati nel centro storico o comunque urbanisticamente ricadenti in aree classificate come ZTO "A", è ammessa la deroga, acquisito preventivamente il parere dell'U.O.I.S.P. dell'A.S.P., al superamento delle barriere architettoniche ove esistono difficoltà tecniche e/o vincoli edilizi-urbanistici che rendano impossibile l'adeguamento alla legge 13/89 e alla L.R. 8/98, documentate tramite relazione firmata da tecnico abilitato. Per i locali esistenti e per attività già in possesso dell'autorizzazioni sanitarie tutti i parametri sono in deroga e sono esenti dalle procedure delle attività di registrazione di cui al Decreto del Presidente della Regione Calabria n 165 del 18 settembre 2012.

4. LOCALI CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI

4.1. Cucine e Mense con preparazione cibi

Qualsiasi luogo di preparazione e/o manipolazione di sostanze alimentari è soggetto ad autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della Legge 283/62 e seguenti.

Tali locali pertanto devono rispondere ai requisiti previsti dalla normativa specifica. Per i locali ubicati nel centro storico o comunque urbanisticamente ricadenti in aree classificate come ZTO "A", è ammessa



la deroga, acquisito preventivamente il parere dell'U.O.I.S.P. dell'A.S.P., relative all'altezze che deve essere mediamente di m. 2,70 (dal pavimento al soffitto). Fermi restando i limiti così definiti, nel calcolo dell'altezza media non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m 2,20. E' ammessa la deroga alle altezze, come sopra riportato, purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

- che tale minore altezza non derivi da inserimenti di nuovi solai o soppalchi;
- che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica per adeguare l'altezza;
- che sia mantenuto il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista.

4.2. Refettori aziendali.

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico. I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno m. 2.

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per il riscaldamento delle vivande, questo deve esser dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

4.3. Ambulatori e sala medicazione aziendale

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti ed devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno m. 2.

L'ambulatorio o sala medicazione deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

4.4. Locali seminterrati ed interrati

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento i locali vengono così classificati:

- a) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- b) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

Negli edifici esistenti gli interventi di recupero ai fini commerciali sono regolati dall'art. 49 comma 2 della L.R. 19/2002 e s.m.i.

4.4.1. Parametri igienico dimensionali dei locali

a) Per i locali seminterrati o interrati può essere concessa deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

- a.1) altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;
- a.2) attività lavorativa non ricompresa tra quelle di cui all'art. 41 della legge 81/2008 e/o comunque comportante l'utilizzo di sostanze nocive;
- a.3) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
 - a.3).1. un piano sottostante cantinato;
 - a.3).2. un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50;
 - a.3).3. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;



- a.4) pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
- a.4).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;
- a.4).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- a.5) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
- a.6) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

4.4 Soppalchi

I soppalchi, cioè i piani di calpestio a quota intermedia in un locale avente le caratteristiche previste (illuminazione, areazione ecc.), sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale;
- c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
- d) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m 2,7;
- e) altezza minima pari ad almeno m 2,20, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.
- Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite legge 81/2006.

4.5 Locali di ricovero

Nel caso di attività lavorative comportanti rischio di esposizione al piombo o all'amianto, devono essere predisposte aree speciali che consentano di sostarvi senza il rischio di contaminazione (D.Lgs. 277/91). Analoghi locali di ricovero è opportuno che vengano previsti negli ambienti di lavoro ove sono manipolati altri prodotti nocivi, tossici, cancerogeni o mutageni (legge 81/2006).

4.6 Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie (studi medici ecc.) non soggetti ad autorizzazione ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.LL.SS.

Le strutture sanitarie devono essere dotate dei seguenti locali:

- 1) sala d'attesa - superficie minima mq 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2.
 - 2) sala visite - superficie minima mq 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 metri e tinteggiate con colori chiari; dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario.
 - 3) servizio igienico per il pubblico - nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.
- I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

5 ALTRE CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI LAVORO

5.1. Porte, vie e uscite di emergenza.

Le porte dei locali di lavoro, le vie e le uscite di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.



5.2 Scale e parapetti.

I parapetti e le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo.

Fermo restando quanto sopra, sono ammesse le scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale. Le scale a chiocciola devono inoltre garantire una pedata superiore a cm 30 nella linea di passo.

5.3 Dotazione dei servizi igienico assistenziali.

a) Tutti gli esercizi debbono essere muniti di servizi igienici fruibili direttamente dall'interno dei locali e non direttamente comunicanti con i locali adibiti alla preparazione, somministrazione e vendita di alimenti. Per i locali esistenti e/o nuove attività ubicati nel centro storico o comunque urbanisticamente ricadenti in aree classificate come ZTO "A", è ammessa la deroga, acquisito preventivamente il parere dell'U.O.I.S.P. dell'A.S.P., qualora dimostrino l'impossibilità tecnica, documentata tramite relazione firmata da tecnico abilitato, di collocare i servizi in spazi direttamente fruibili dall'interno dei locali. Tutte le attività devono disporre di uno o più servizi igienici ad uso esclusivo del personale. Gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e/o bevande dovranno disporre di servizi igienici per il pubblico e per il personale.

b) Per servizio igienico s'intende un locale avente un'altezza minima di Mt. 2,40, composto da bagno e anti-bagno, con superficie complessiva non inferiore a mq 2,5, dotato di acqua corrente. Il bagno deve avere una superficie non inferiore a mq 1,5 e il lato minimo di ml 1,00, con anti-WC (dove necessita) di superficie non inferiore a mq 1,00. Per gli esercizi già esistenti e per quelli del centro storico condotti direttamente o oggetto di trasferimento a qualsiasi titolo si ritiene sufficiente una superficie minima di mq 1 sia per il bagno che per l'antibagno.

c) Il bagno deve essere dotato di un vaso a sedere, mentre l'anti-bagno di lavabo, con erogatore di acqua a comando non manuale, distributore di sapone liquido, asciugamani monouso o ad aria calda, cestino porta-rifiuti con coperchio a comando a pedale o altro sistema idoneo. Ogni servizio igienico deve, inoltre, possedere i seguenti requisiti:

- il pavimento e le pareti devono essere rifiniti con materiale impermeabile, facilmente lavabile e disinfettabile; gli angoli tra pareti e pavimento devono essere arrotondati;
- le pareti, nella parte facilmente lavabile e disinfettabile, devono avere altezza di almeno 2 ml;
- l'aerazione deve essere conseguita mediante finestra apribile all'esterno, di superficie non inferiore a m. 0,40, ovvero da un idoneo impianto di aerazione forzata temporizzata che assicuri almeno cinque ricambi d'aria/ora, oppure di impianto ad accensione collegata all'interruttore della luce interno al wc, potenziato e temporizzato in modo da consentire, per ogni utilizzo, un ricambio d'aria completo;

d) In caso di nuove attività che si svolgono nel centro storico, non è consentito derogare dall'obbligo dell'antibagno per i servizi igienici destinati ai portatori di handicap.

Si va in deroga per la realizzazione dei servizi igienici per i portatori di handicap, laddove urbanisticamente non è possibile modificare la struttura ovvero per quegli esercizi esistenti che abbiano i servizi all'esterno dell'esercizio ma contigui al locale di somministrazione;

e) In caso di realizzazione di un doppio o triplo servizio igienico per lo stesso sesso, è consentito un unico antibagno. L'antibagno può essere omesso se il bagno apre in un disimpegno o corridoio, comunque in luogo ove non si staziona.

f) Nei servizi igienici per il pubblico, il vaso a sedere dovrà essere munito di ciambella integra e si dovrà disporre di un dispensatore di copri - ciambella monouso o, in alternativa, un sistema di disinfezione automatico dopo ogni utilizzo.

g) I servizi igienici riservati al personale, laddove l'attività lo richieda, dovranno essere dotati di docce, qualora le stesse non fossero ubicate separatamente. Il numero dei servizi igienici dovrà essere adeguatamente proporzionato al numero degli addetti ed in particolare uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10)



contemporaneamente presenti. Inoltre, devono essere separati per sesso se il numero degli addetti sia maggiore di 10.

SERVIZI IGIENICI PER IL PUBBLICO

Tutti gli esercizi devono essere forniti di servizi igienici a disposizione del pubblico, fruibili direttamente dall'interno, facilmente individuabili con apposite indicazioni, adeguati per numero alla capacità ricettiva dell'esercizio, così come indicato dal seguente schema:

- a) fino a 30 posti, un solo servizio igienico che sia fruibile pure dai soggetti portatori di handicap;
- b) da 31 a 100 posti: 2 servizi igienici differenziati per sesso, con rispettivo antibagno con lavabo fruibile pure dai soggetti portatori di handicap;
- c) da 101 a 200 posti: 2 unità igieniche differenziate per sesso, costituite ognuna da antibagno con lavabo e 2 servizi igienici fruibili pure dai soggetti portatori di handicap;
- d) per ogni 100 posti a sedere o frazione in più di essi, n. 1 servizio igienico per donne e n. 1 servizio igienico per uomini fruibile pure dai soggetti portatori di handicap;
- e) In tutti i casi sopra elencati, almeno uno dei servizi igienici dovrà essere privo di barriere architettoniche ed adeguatamente attrezzato per portatori di handicap.

Per i locali ubicati nel centro storico o comunque urbanisticamente ricadenti in aree classificate come ZTO "A", è ammessa la deroga, acquisito preventivamente il parere dell'U.O.I.S.P. dell'A.S.P., dalle indicazioni sopra riportate relativamente al numero di servizi igienici, qualora si dimostri l'impossibilità tecnica, tramite relazione firmata da tecnico abilitato, a potersi adeguare.

CON L'APPROVAZIONE DEI PRESENTI INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA S'INTENDONO ABROGATI IL PRECEDENTE REGOLAMENTO COMUNALE D'IGIENE E LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEI VIGENTI REGOLAMENTI DEL COMUNE DI GUARDAVALLE (REGOLAMENTO EDILIZIO ETC.), INCOMPATIBILI O IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME.



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

ALBO PRETORIO

Il sottoscritto, responsabile del servizio delle pubblicazioni all'Albo Pretorio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio on-line di questo Comune per rimanervi per 15 giorni consecutivi

Guardavalle li, 28/08/2018

Il Responsabile dell'Albo On- line

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera diventerà esecutiva ai sensi:

- del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18/8/2000
- del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18/8/2000 (immediata eseguibilità)

Guardavalle, li

IL SEGRETARIO COMUNALE



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED] (Debitore)

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°9 ISPEZIONE IPOTECARIA

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo





Maria Landolfo
NOTAIO

===== RELAZIONE NOTARILE =====

===== UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI =====

===== DELL'IMMOBILE =====

Comune di GUARDAVALLE (CZ): =====

1) Appartamento in VIA GIUSEPPE GARIBALDI riportato nel
[redacted] al Fl.30 p.lia 429 sub. 3 graffato al
Fl.30 p.lia 431 sub. 5, ctg. A/4, classe 2, piano 2°3°, vani
5,5, r.c. Euro 107,94; =====

===== DICHIARAZIONE NOTARILE =====

La sottoscritta [redacted]

[redacted]
rio competente =====

===== DICHIARA =====

Assumendone personale responsabilità =====

= che il suddetto immobile risulta di proprietà' [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà',
il quale si dichiara in comunione dei beni, [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà',
la quale si dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuto
per acquisto da [redacted]

[redacted]
in virtù' di atto di compravendita [redacted]

[redacted] trascritto presso la
Conservatoria di [redacted]

[redacted] quanto sopra è pervenuto in virtù di succes-
sione [redacted]

[redacted], giusta denuncia del
[redacted] successiva denuncia integrativa del
[redacted] e relativa accettazione tacita d'e-
redità trascritta presso la Conservatoria [redacted]

[redacted] con la quale il de cuius lascia

[redacted] piena proprietà ciascuno
del suddetto immobile; =====

[redacted] in virtù' di atto di donazione accettata
[redacted] trascritto presso la

[redacted] di atto di donazione accettata per
[redacted] trascritto presso la
Conservatori [redacted] ==

[redacted] risulta libero da formalità pre-
giudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: =====



- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria [redacted] messo [redacted]

[redacted] a favo-

- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Catanzaro il 31/03/2008 ai nn.4863/780 derivante da ipoteca legale del 20/03/2008 per EURO 29.642,04 a garanzia di un debito di EURO 14.821,02 [redacted]

[redacted] gravante sull'immobile in oggetto. =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 10/01/2008 ai nn.464/49 atto notarile pubbl [redacted]

per EURO 120.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 60.000,00 [redacted]

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. =====
Napoli, 19 dicembre 2017 =====



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED]

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°10 ALLEGATO FOTOGRAFICO

IL C.T.U.

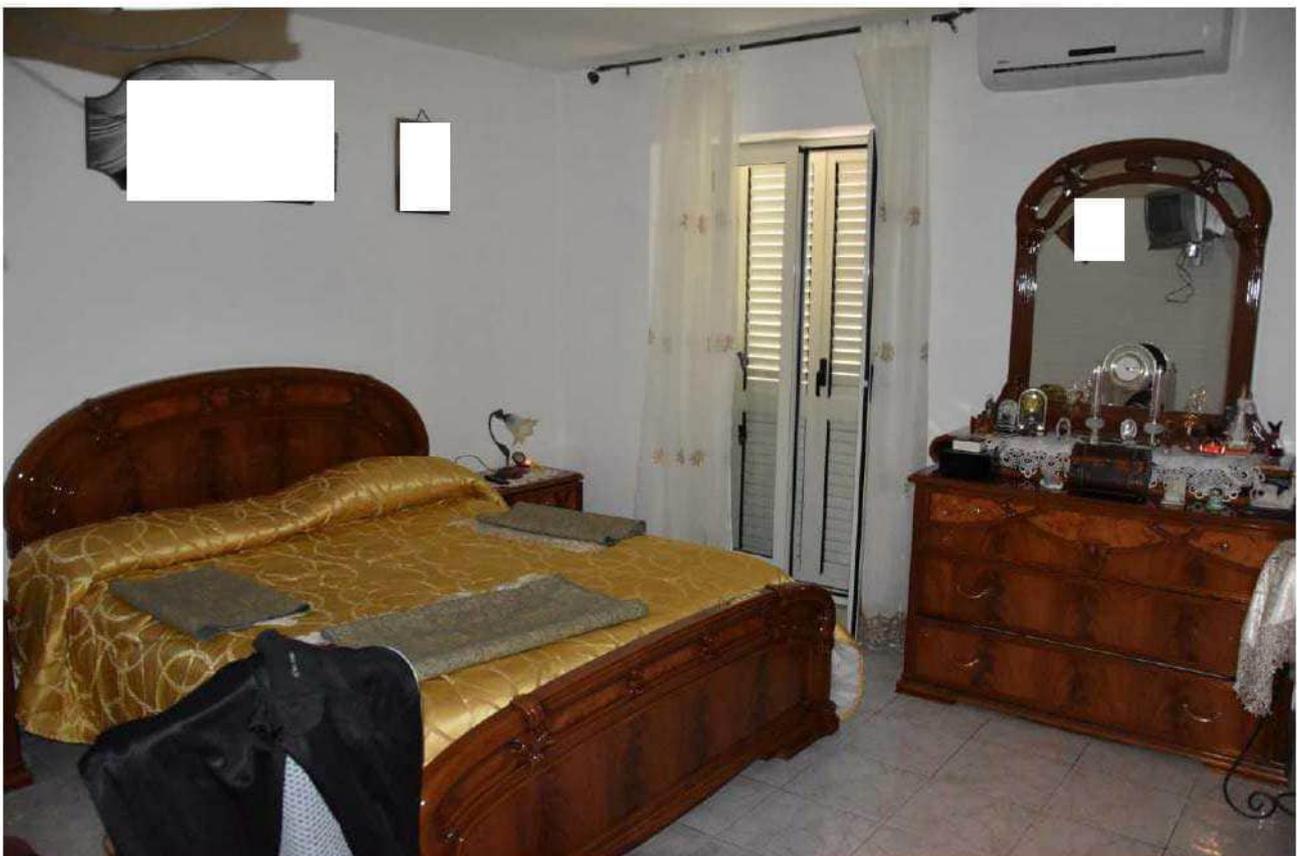
Geom. Davide Spinzo



Ingresso



Letto



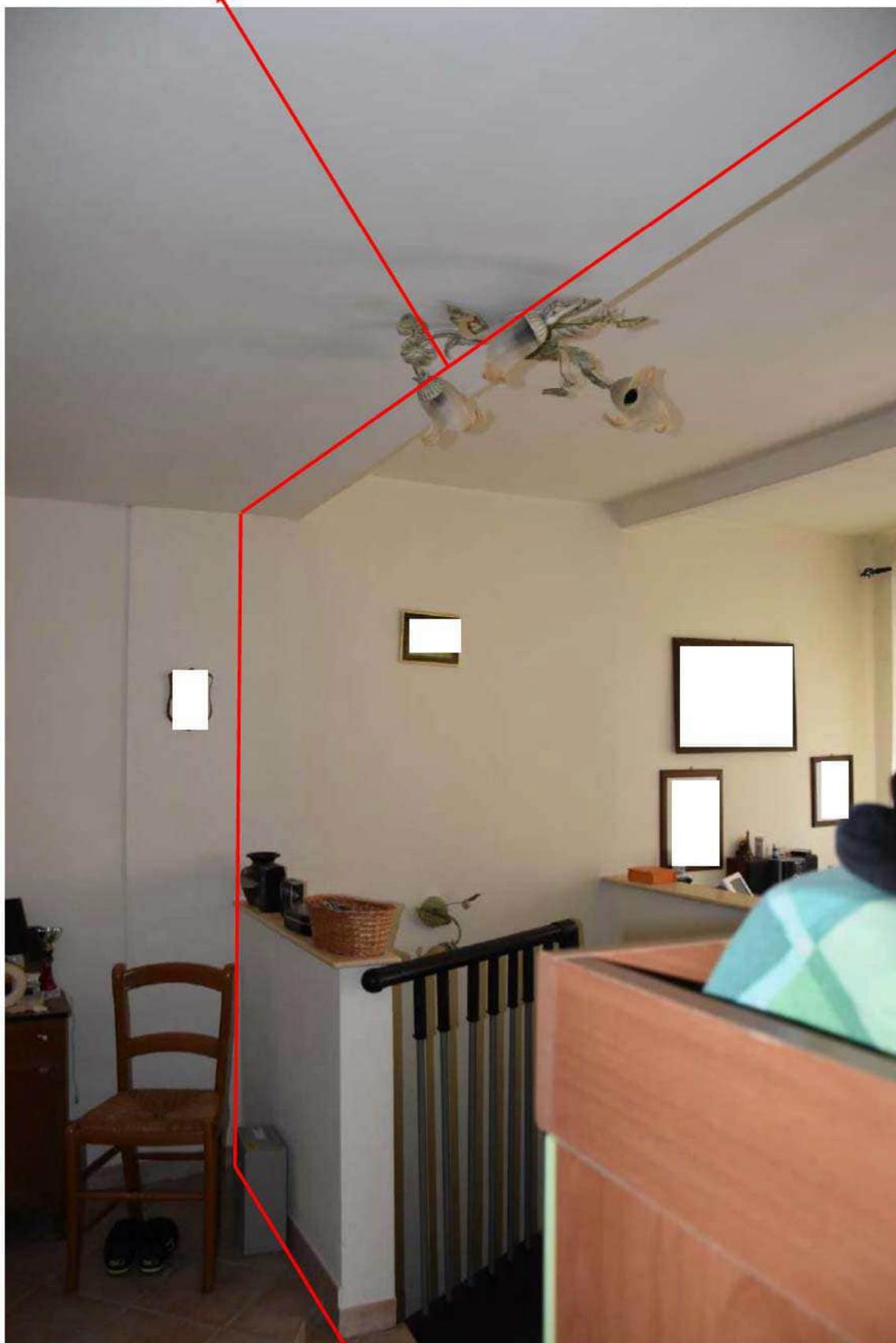
Bagno (sottoscala)



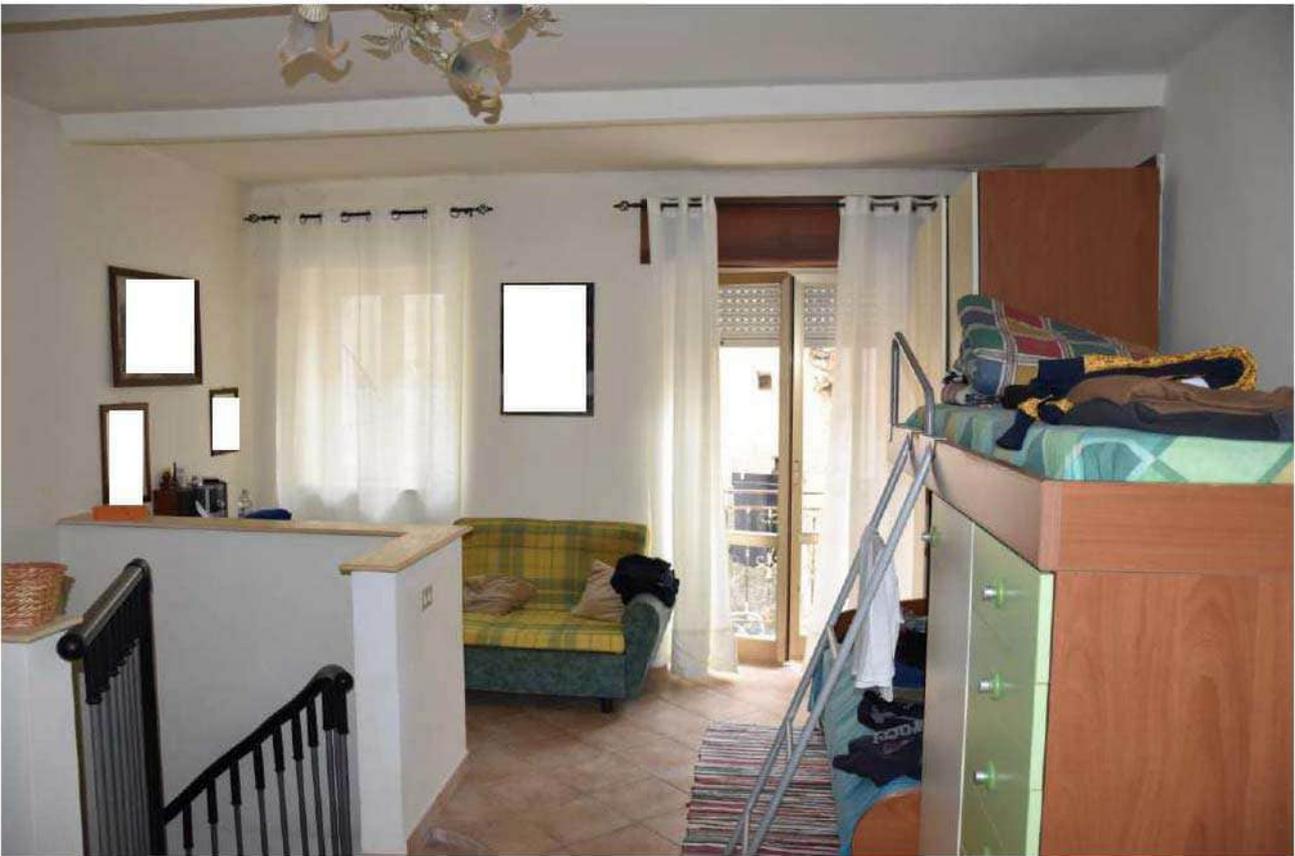
Camera piano secondo



Parete abbattuta piano secondo



Camera ampliata piano secondo (occupata perché in possesso di scrittura privata)



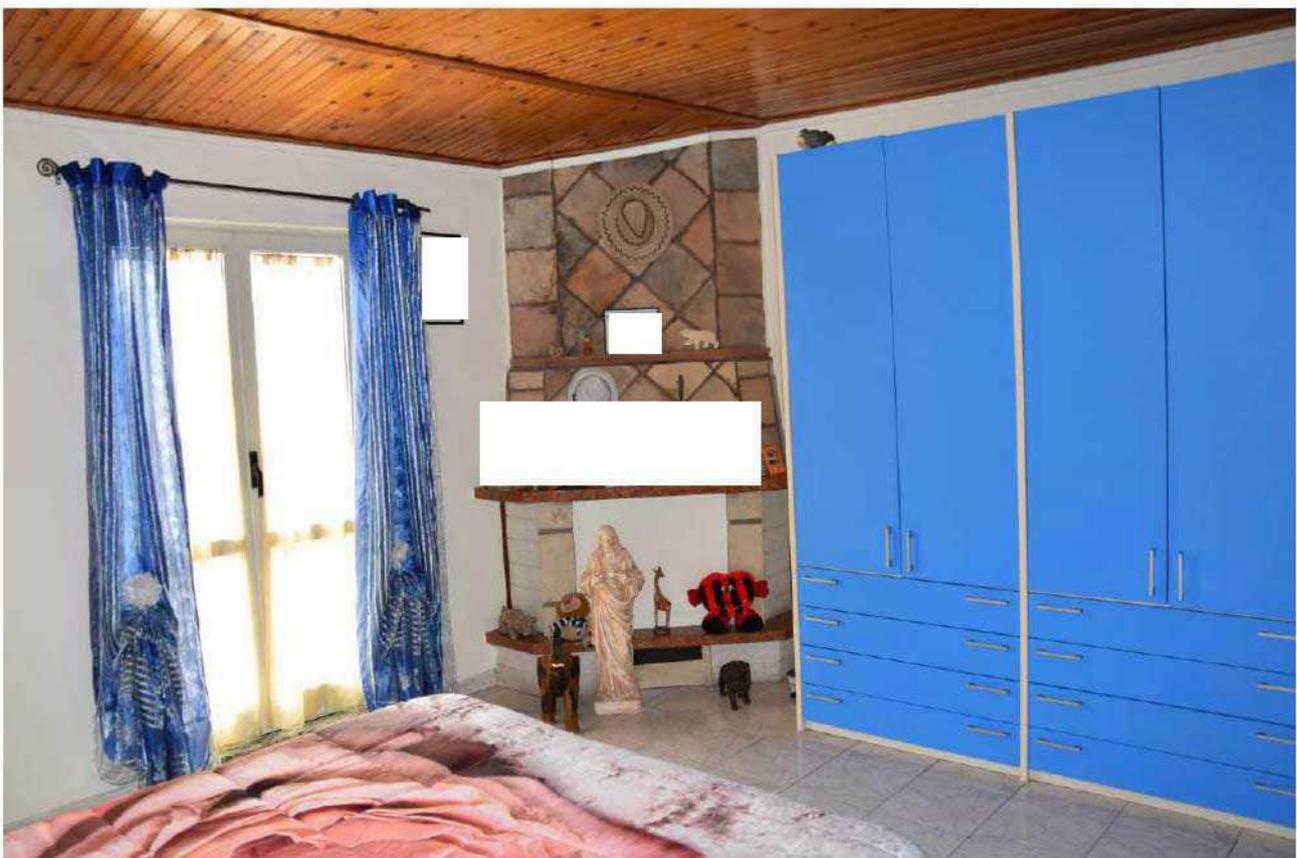
Parete abbattuta secondo piano (vista camera ampliata)



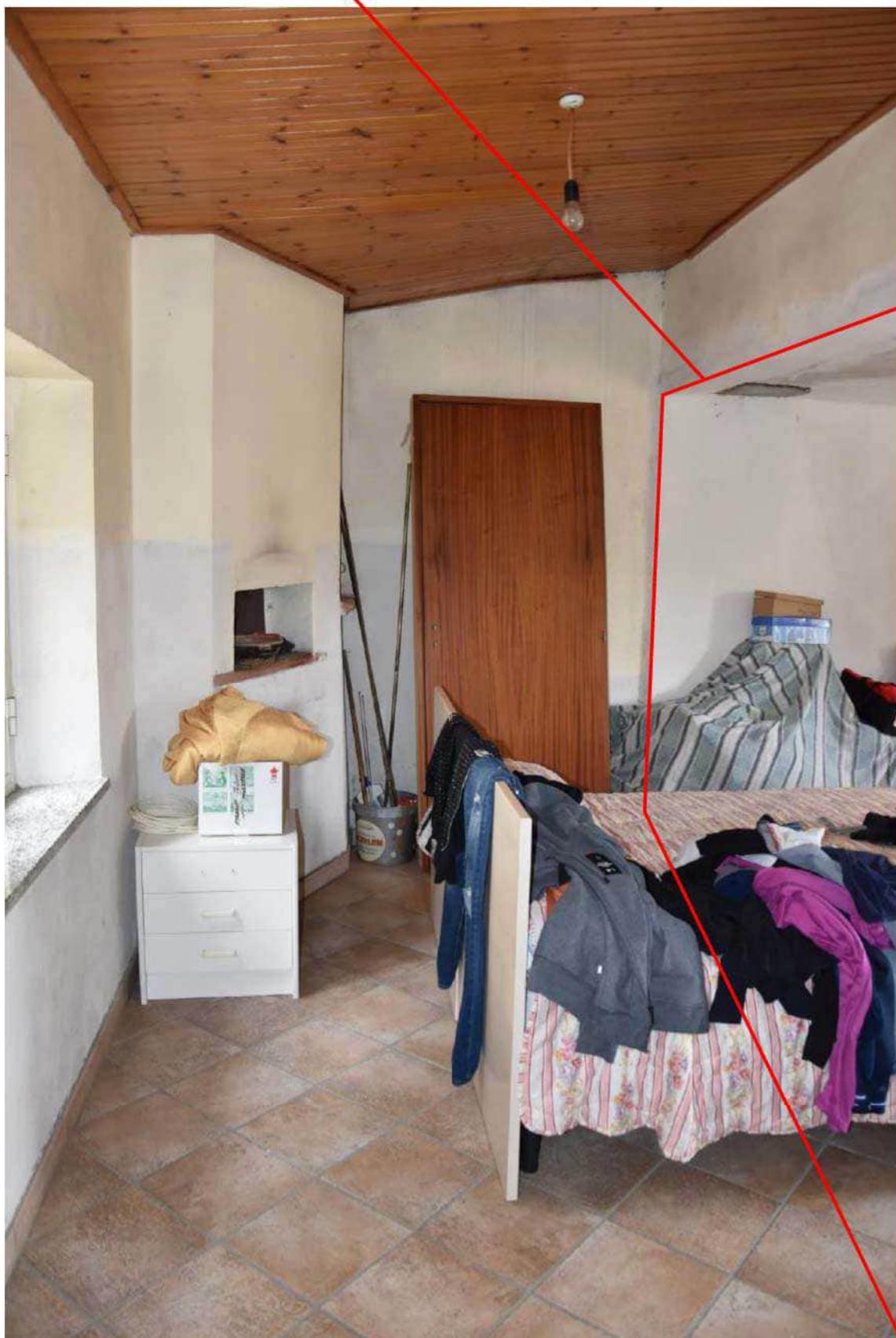
Vano scale



Letto (terzo piano)



Camera terzo piano (parete abbattuta)



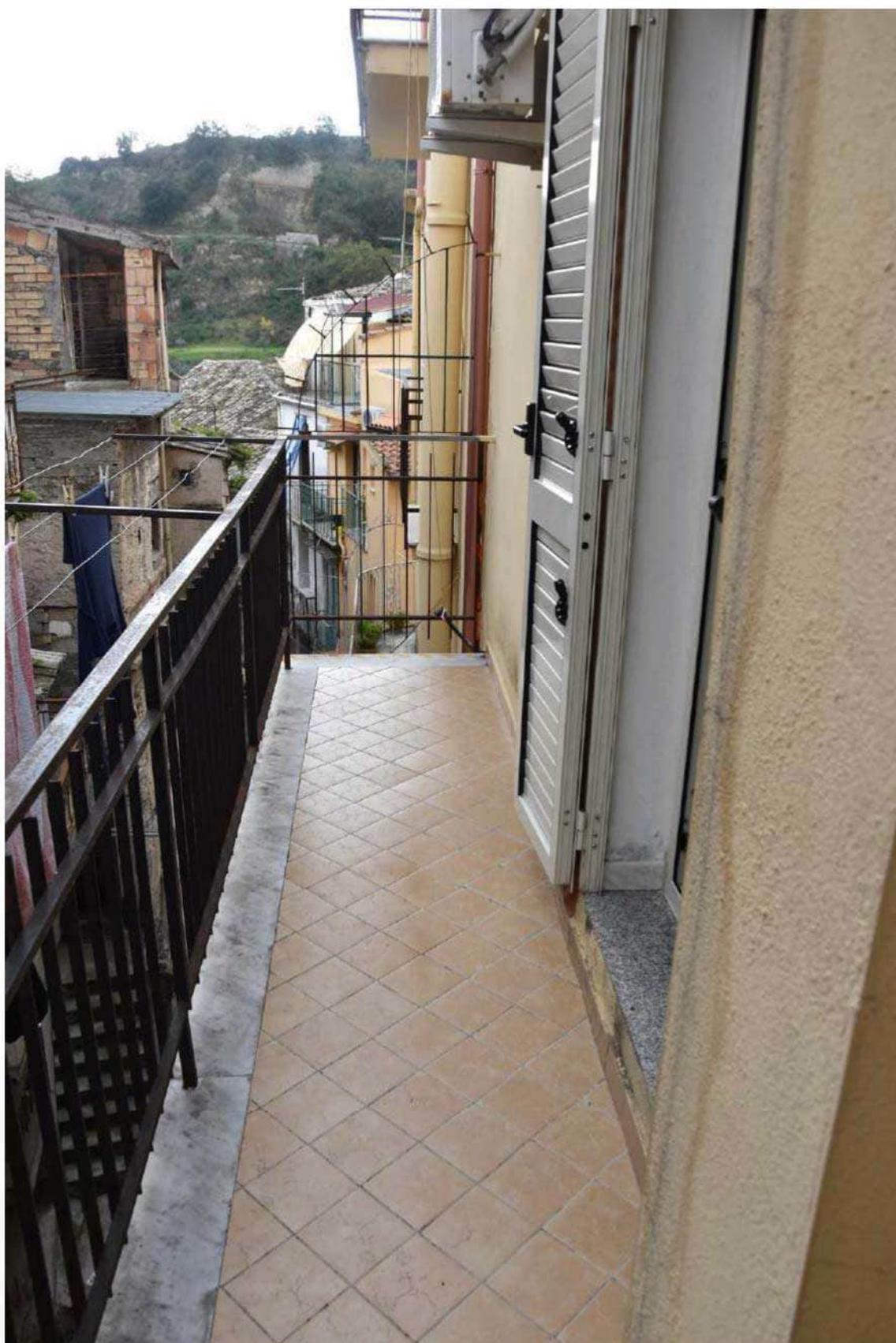
Camera terzo piano (parete abbattuta)



Parete abbattuta terzo piano (vista camera ampliata)



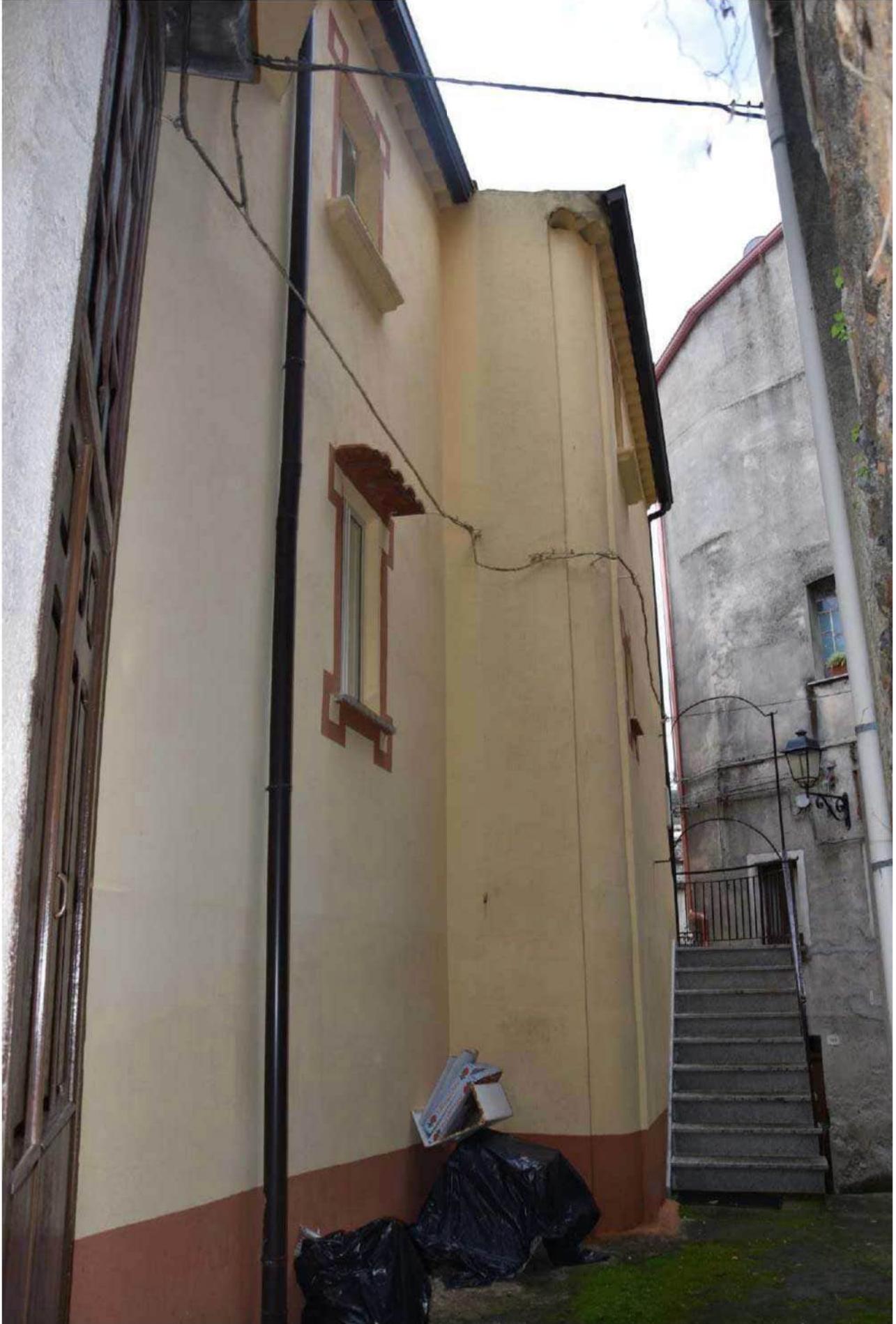
Balcone piano secondo



Prospetti esterni

(ingresso)









TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°11 PIANTA STATO DI FATTO

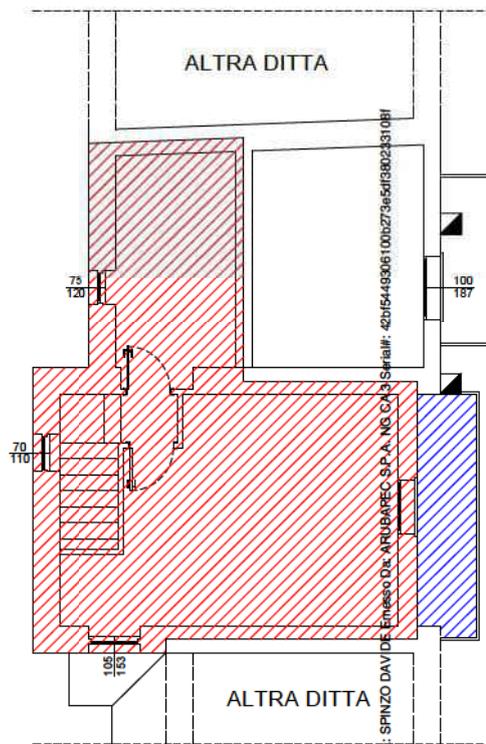
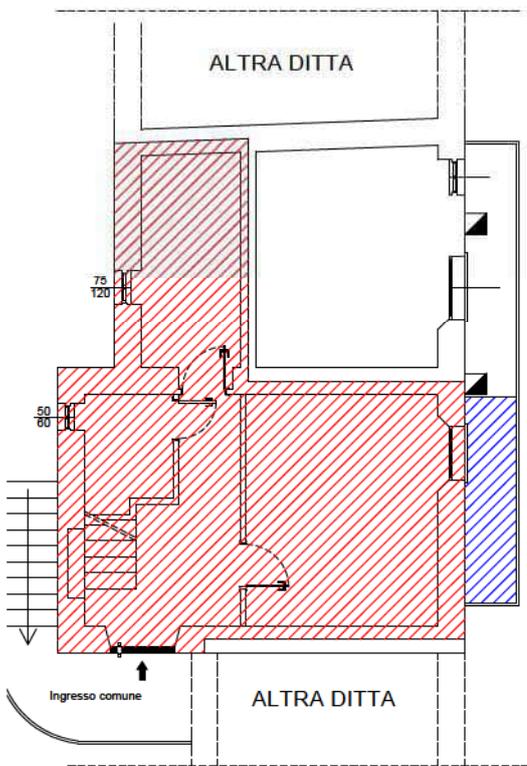
IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



PIANO SECONDO
CALCOLO SUPERFICIE

PIANO TERZO
CALCOLO SUPERFICIE



-  MQ. 97,38 (100%)
-  MQ. 9,24/3 = MQ.3,08



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

c.

[REDACTED]
PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°12 CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E MATRIMONIO

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo



PROVINCIA DI CATANZARO

Ufficio di Stato Civile

[REDACTED]

il quattro gennaio milienovecentottantotto
alle ore e minuti ---

[REDACTED]

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[REDACTED]	[REDACTED]

ANNOTAZIONI

Nessuna.

Rilasciato con modalit : Esente.

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

GUARDAVALLE (CZ), 14-01-2019

Ora 13:00



[REDACTED]

Il presente certificato ha validit  6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non pu  essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 189/2011)



PROVINCIA DI CATANZARO

Ufficio Anagrafe

[REDACTED]

L'Ufficiale d'Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

certifica che

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GUARDAVALLE (CZ), 14-01-2019
Ora 13:03.



[REDACTED]

Il presente certificato ha validità 5 mesi dalla data di rilascio, art. 49 L. DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)



PROVINCIA DI CATANZARO

Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

L'Ufficiale d'Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

certifica che

[REDACTED]

Rilasciato con modalità: Esente
Diritti n.reg.: 3

GUARDAVALLE (CZ), 14-01-2019
Ora 13:03



[REDACTED]

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

B.N.L. Spa (Creditore procedente)

C.

PROC. N.R.G.E. 66/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Gioia Giovanna

Custode:

Dott. Apa Domenico

N°13 QUOTAZIONE IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE

IL C.T.U.

Geom. Davide Spinzo





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO
Comune: GUARDAVALLE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	550	660	L	2,1	2,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	600	L	1,9	2,3
Ville e Villini	NORMALE	630	760	L	2,4	2,9



AVV. COSCARELLA VITTORIO (AVV. BNL)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 22/01/2019 alle ore 10:12:54 (+0100) il messaggio
"CTU Procedura N°RGE 66-2017 Tribunale di Catanzaro [REDACTED]"

ed indirizzato a:
studiolegalecoscarella@gigapec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
[REDACTED]

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/01/2019 alle ore 10:13:02 (+0100) il messaggio
"CTU Procedura N°RGE 66-2017 Tribunale di Catanzaro [REDACTED]"

DOTT. APA DOMENICO (CUSTODE)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 22/01/2019 alle ore 10:56:14 (+0100) il messaggio

"I: CTU Procedura N°RGE 66-2017 Tribunale di Catanzaro [REDACTED]" proveniente da
"davide.spinzo@geopec.it"

ed indirizzato a:
domenico.apa@pec.commerciasliti.it ("posta ordinaria")

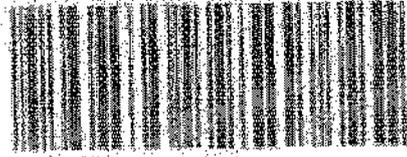
Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2891.20190122105614.05128.353.2.65@pec.aruba.it



N. Raccomandata

Ist. n. 8 dep. 22/01/2019



Posteitaliane

EP1518 EP1422 - Mod. 2271 - MOD. 6400E (P. 1/1) - 01.11.15.03

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
VIA	[REDACTED]	N° CIV.	[REDACTED]
COMUNE	[REDACTED]	PROV.	[REDACTED]
MITTENTE	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
VIA / PIAZZA	[REDACTED]	N° CIV.	[REDACTED]
C.A.P.	COMUNE	PROV.	[REDACTED]

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

Contraassegnare la casella interessata

Via aerea

A.R.

Assegno €

(In cifra)

CARTOPOINT

C/O U.F. SOVERATO

COD. CLIE. 3907675711

N. CON. 601011091101

0877 1114 D8GK

DATA

22 GEN 2019

RICARICATO

TASSE

Firmato Da: SPINZO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42bf5449306100b273e5df380233108f

