



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

“MODIFICHE NORMATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE”

ex art. 50 LRV 61/85 comma 4, lettera L)

approvate con deliberazione di consiglio comunale del 28.07.2017, n. 33

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ADOZIONE IN DATA 21/06/2018, DELIBERA CONSILIARE N. 28
APPROVAZIONE IN DATA __/__/__, DELIBERA CONSILIARE N. __

Sommario

Premessa	6
art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	7
art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	7
art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.....	7
art. 4 - Opere soggette a concessione.....	8
art. 5 - Opere soggette a denuncia inizio attività ed autorizzazione	8
art. 5 bis - Procedimento per la denuncia di inizio attività e per l'autorizzazione	8
art. 6 - Opere non soggette a concessione od autorizzazione	8
art. 6 bis - Interventi soggetti a preventiva denuncia.....	8
art. 7 - Opere da eseguire dal Comune	9
art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato	9
art. 9 - Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare	9
art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti.....	9
art. 11 - Concessione ed autorizzazione a costruire	12
art. 12 - Onerosità della concessione	12
art. 13 - Concessione a lottizzare	12
art. 14 - Evidenza della concessione e del progetto	12
art. 15 - Validità della concessione	13
art. 16 - Attribuzione della Commissione edilizia	13
art. 17 - Composizione e funzionamento della Commissione edilizia	13
art. 18 - Punti di linea e di livello	15
art. 19 - Inizio e termine dei lavori.....	15
art. 20 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottofondo pubblico	15
art. 21 - Vigilanza sulle costruzioni	15



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

art. 22 - Annullamento della concessione	16
art. 23 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	16
art. 24 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	16
art. 25 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo.....	16
art. 26 - Cortili e lastrici solari	17
art. 27 - Chiostrine	17
art. 28 - Costruzioni accessorie, interrati e piscine	17
art. 29 - Prescrizioni edilizie particolari	18
art. 30 - Decoro degli edifici	19
art. 31 - Decoro degli spazi.....	19
art. 32 -Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	19
art. 33 - Illuminazione sotterranei.....	19
art. 34 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	19
art. 35 - Recinzione delle aree private	20
art. 36 - Alberature.....	20
art. 37 - Coperture	20
art. 38 - Scale esterne	20
art. 39 - Marciapiedi.....	20
art. 40 - Portici	21
art. 41 - Tipologia edilizia particolare	21
art. 42 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	22
art. 43 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	22
art. 44 - Numeri civici	22
art. 45 - Igiene del suolo e del sottosuolo	23
art. 46 - Protezione dell'umidità	23
art. 47 - Isolamento termico	23
art. 48 - Isolamento acustico.....	23
art. 49 - Fumi, polveri ed esalazioni	23
art. 50 - Condotti e bacini a cielo aperto	24



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

art. 51 - Depurazione degli scarichi	24
art. 52 - Allacciamenti	24
art. 53 - Fognature delle lottizzazioni	24
art. 54 - Fognature singole.....	24
art. 55 - Prescrizioni particolari	25
art. 56 - Immondizie	25
art. 57 - Locali abitabili	26
art. 58 - Parametri edilizi dei locali abitabili.....	26
art. 59 - Cucine	26
art. 60 - Locali per i servizi igienici	26
art. 61 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	27
art. 62 - Corridoi e disimpegni.....	27
art. 63 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati	27
art. 64 - Mansarde e soppalchi	27
art. 65 - Edifici e locali di uso collettivo	28
art. 66 - Barriere architettoniche	29
art. 67 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	29
art. 68 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	29
art. 69 - Impianti a servizio dell'agricoltura.....	29
art. 70 - Stabilità delle costruzioni.....	31
art. 71 - Manutenzione e restauri	31
art. 72 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	31
art. 73 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	32
art. 74 - Impiego di strutture lignee portanti	32
art. 75 - Nulla-osta dei vigili del fuoco	32
art. 76 - Particolari prevenzioni cautelative	32
art. 77 - Opere provvisionali.....	34
art. 78 - scavi e demolizioni	34



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

art. 79 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri	35
e metodi di misurazione (vedi art. 21 delle NORME TECNICHE ATTUATIVE)	35
art. 80 - Elementi a misurazione convenzionale	35
art. 81 - Elementi caratteristici	35
art. 82 - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	36
art. 83 - Misure di salvaguardia	36
art. 84 - Entrata in vigore del presente regolamento	36
art. 85 - Norme abrogate	36
art. 86 - Poteri di deroga	36
art. 87 - Sanzioni	36
APPENDICE	43

Premessa

Il presente aggiornamento cartografico e normativo del PRG vigente, eseguito ai sensi ex art. 50 comma 4, lettera i) LRV 61/85, ha lo scopo di fornire uno strumento urbanistico univoco di facile utilizzo sia per l'Ufficio Tecnico che per gli utenti.

Numerose sono state le Varianti Parziali o Generali che a vario tema si sono succedute nel tempo dall'entrata in vigore del PRG (1979). Il lavoro svolto ha voluto raccogliere tutti i provvedimenti emanati dalle Amministrazioni passate, in un documento unico. La cartografia del PRG è stata quindi aggiornata, soprattutto per quanto attiene ai temi della Zonizzazione, dei Vincoli e dei Piani sovraordinati, così pure i testi delle NT e del REC sono stati aggiornati con l'inserimento degli enunciati oggetto delle varianti.

L'Ufficio Tecnico nel 2003 ha dato corso ad un aggiornamento delle NT e del REC (ultimo cronologicamente) approvato con DLC n. 65 del 29.09.2003. Pertanto, i sopracitati testi, vengono adottati come testi di riferimento "base" del presente aggiornamento, ed integrati, ove indicato in ***carattere grassetto corsivo***, mantenendo la restante parte ovviamente inalterata.

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia Statali che Regionali, e atti aventi forza di legge. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1) URBANISTICA
- 2) REGIME DEI SUOLI
- 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
- 7) CEMENTI ARMATI
- 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
- 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO
- 10) CAVE E MINIERE
- 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI
- 12) PROPRIETÀ TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE,
E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- 13) IGIENE, SANITÀ, POLIZIA MORTUARIA
- 14) ASCENSORI E MONTACARICHI
- 15) CIRCOLAZIONE STRADALE
- 16) INQUINAMENTI
- 17) PREVENZIONE INCENDI
- 18) FINANZA LOCALE
- 19) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- 20) I.N.V.I.M.
- 21) IMPOSTA DI BOLLO
- 22) AUTENTICAZIONE COPIE
- 23) EQUO CANONE
- 24) RISPARMIO ENERGETICO
- 25) VINCOLI MILITARI
- 26) CAMPEGGI

art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge dei Committenti titolari della concessione, progettisti, direttori e assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità il Responsabile dell'Ufficio può deferire ai rispettivi ordini e collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori, per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato, oppure esercitino al di fuori dei limiti professionali fissati dalla vigente legislazione.

TITOLO 2°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

art. 4 - Opere soggette a concessione

Riferimento DPR 380/2001 e s.m.i. e la semplificazione dei regimi amministrativi in materia edilizia giusto D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124" (*variante DLC 11/2017*).

art. 5 - Opere soggette a denuncia inizio attività ed autorizzazione

Riferimento DPR 380/2001 e s.m.i. e la semplificazione dei regimi amministrativi in materia edilizia giusto D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124" (*variante DLC 11/2017*).

art. 5 bis - Procedimento per la denuncia di inizio attività e per l'autorizzazione

Riferimento DPR 380/2001 e s.m.i. e la semplificazione dei regimi amministrativi in materia edilizia giusto D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124" (*variante DLC 11/2017*).

art. 6 - Opere non soggette a concessione od autorizzazione

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità, ordinate dal Responsabile dell'Ufficio;
- b) le opere di manutenzione ordinaria, intendendosi con tale definizione la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle opere necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti;
- c) la costruzione di baracche da cantiere nelle quali sia esclusa la permanenza notturna degli addetti, strettamente per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori;
- d) le protezioni stagionali;
- e) gli altri interventi indicati all'art. 76, comma 3, L.R. 61/85.

art. 6 bis - Interventi soggetti a preventiva denuncia

Sono soggetti a preventiva denuncia al Sindaco, ed i relativi lavori, salva anticipata presa d'atto del Responsabile dell'Ufficio, possono iniziare 30 giorni dopo la presentazione della relazione asseverata e della relativa documentazione, le opere interne alle costruzioni o a singole unità immobiliari, nei limiti e secondo le modalità fissate da leggi statali o regionali (art. 26, L. 28.02.1985 n° 47 e art. 76, II comma, L.R. 27.06.1985 n° 61, e successive modificazioni ed integrazioni) e dal presente Regolamento.

Qualora necessario per la consistenza dell'intervento, dovranno essere prodotti elaborati grafici; è in facoltà del Responsabile dell'Ufficio richiedere l'ulteriore documentazione ritenuta necessaria.

Sono comunque escluse dalla presente fattispecie e riconducibili tra le opere previste dal precedente art. 4, la sostituzione integrale delle strutture portanti interne delle costruzioni, e in generale delle strutture verticali ed orizzontali e/o delle singole unità immobiliari, che costituisca alterazioni dei caratteri di interesse storico, architettonico e ambientale dei singoli edifici.

art. 7 - Opere da eseguire dal Comune

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS o del Distretto sanitario di base nei casi delegati. L'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

art. 8 - Opere da eseguire dallo Stato

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio Statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, elettro nucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976, n° 898 per le servitù militari.

art. 9 - Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc., e atto dimostrante il possesso del titolo per richiedere il rilascio della concessione o dell'autorizzazione disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile dell'Ufficio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto e dal progettista.

I nominativi del direttore e assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 18.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno degli interessati subentranti i quali dovranno altresì, comunicare i propri domicili.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati nei tempi e nei modi previsti dalla L.S. 493/94 e successive modificazioni o integrazioni i quali dovranno provvedere di conseguenza; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica.

Si richiama inoltre quanto disposto dal precedente art. 2.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente, e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico, sia compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del Piano Attuativo in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1/2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere, altresì, per le opere previste all'art. 4, eccettuato il punto c), l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

I progetti devono inoltre contenere:

A Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 9, e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;
- b) planimetria, in scala 1/500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planovolumetria di progetto;
- c) planimetria in scala 1/200, della sistemazione, dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1/100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1/100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) profili stato di fatto e progetto, scala 1/500 e/o 1/200 dei fronti principali e delle sezioni;
- e) tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1/100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzino, deposito, etc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- f) pianta, in scala 1/100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1/100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) sezioni verticali quotate in scala 1/100 necessarie alla comprensione del progetto;
- i) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1/20, con l'indicazione dei materiali e dei colori, quando richiesto;
- l) planimetria del fabbricato, in scala 1/100, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo art. 80, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto di mappa o tipo di frazionamento;
- o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo art. 80;
- p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;
- q) progetto ai sensi della L.S. 10/91 su "Contenimento sui consumi energetici" (ex 373)
- r) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, marittimi e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- s) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e se del caso, dei risultati di accertamento geologici;
- t) eventuale nulla-osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21.12.1955);
- u) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scolli).

B Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, ed i restauri:

- le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da ricostruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1/50.

Per interventi su :

edifici in zone A;

edifici inseriti in zone soggette a P. di R.;

edifici classificati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85;

edifici vincolati dalle Leggi 01/06/1939, n° 1089 e 29/06/1939, n° 1497;

edifici classificati con grado protezione:

- a relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto.

C Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- a) planimetria in scala 1/500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1/20;
- c) sezione quotata, in scala 1/100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.
- D Per le demolizioni di edifici:
 - a) piante ed almeno una sezione, quotata in scala non inferiore a 1/200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
 - b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
 - c) qualora si versi nell'ipotesi di edifici vincolati necessita relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
- E Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto d), dell'art. 4:
 - a) planimetria quotata, in scala 1/100, qualora necessaria;
 - b) prospetti e sezioni quotate, in scala 1/20;
 - c) qualora si versi nell'ipotesi di edifici vincolati necessita relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
- F Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:
 - a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
 - b) estratto dal PRG, con evidenziata l'area da lottizzare;
 - c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
 - d) rilievo in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml 50.00, con l'indicazione del terreno, delle strade, dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plano-altimetriche;
 - e) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto d);
 - f) progetto di lottizzazione quotato plano-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi di uso pubblico, delle aree edificabili con le relative indicazioni planovolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria;
 - g) profili e sezioni di progetto in scala 1:500 e/o 1:200;
 - h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotate in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, etc;
 - i) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, etc);
 - l) l'indicazione dei fabbricati e delle aree;
 - m) assonometrie, prospettive, foto, plastici, etc, necessari alla comprensione del progetto;
 - n) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
 - o) norme di attuazione;
 - o) bazza di convenzione (se necessaria);
- G Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
 - a) planimetria, in scala 1/500, quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di e scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
 - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- H Per le opere di manutenzione straordinaria:
 - a) elaborati necessari tra quelli elencati all'art. 10 B;
 - b) relazione descrittiva dei lavori;
 - c) documentazione fotografica.
- I Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
 - a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1/100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
 - b) almeno una sezione verticale, quotata in scala 1/100;
 - c) elaborati lettera s) art. 10 A.
- L Per le opere previste al punto a) dell'art. 4:
 - a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1/100.
- M Per gli impianti tecnici previsti al punto l) dell'art. 4:
 - a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
 - b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

M Per le varianti da apportare a progetti approvati:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planovolumetrie, modine, simulacri in sito, etc, e l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

art. 11 - Concessione ed autorizzazione a costruire

La concessione o autorizzazione è data dal Responsabile dell'Ufficio al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76-77-78-79 della L.R. n° 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché delle ulteriori norme regionali.

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

La concessione o autorizzazione viene pubblicata all'Albo pretorio per i quindici giorni successivi alla data, disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Responsabile dell'Ufficio.

La concessione o autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento della pratica edilizia e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni rilascio di concessione o autorizzazione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione o autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente.

Nell'atto di concessione o autorizzazione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata. a motivazione vanno fra l'altro indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessanti licenze vicini.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione o autorizzazione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (3° comma dell'art. 16 della legge 05.08.1978, n° 457) e del 1° comma dell'art. 71 (1° comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

art. 12 - Onerosità della concessione

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

art. 13 - Concessione a lottizzare

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio, o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta di cui all'art. 60 della L.R. n° 61/1985 e successive modifiche.

art. 14 - Evidenza della concessione e del progetto

La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'Ufficio o dall'Assessore a tale scopo delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere dev'essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m 1.00 x 1.50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

art. 15 - Validità della concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

TITOLO 3°

COMMISSIONE EDILIZIA

art. 16 - Attribuzione della Commissione edilizia

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservazione delle norme urbanistiche, tecniche ed igieniche vigenti, e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;

La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

art. 17 - Composizione e funzionamento della Commissione edilizia

1. Presso il Comune di Malcesine è istituita la commissione edilizia comunale, composta dai seguenti membri:

- a) un architetto con particolare e comprovata esperienza nel settore urbanistico ed edilizio;
- b) un ingegnere con particolare e comprovata esperienza nel settore urbanistico ed edilizio;
- c) un geologo o tecnico laureato in scienze forestali.

I liberi professionisti nonché gli studi o altre forme associative presso cui operano in via continuativa i medesimi componenti, possono assumere, nell'ambito del territorio del comune, solamente incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici.

- 2. Il dirigente del servizio competente, o un suo sostituto, partecipa ai lavori della commissione con funzioni di presidente mentre le funzioni di segretario sono assegnate al personale amministrativo dell'ufficio tecnico.
- 3. La giunta municipale provvede alla nomina della commissione nell'ambito delle persone aventi i requisiti di professionalità ed esperienza stabiliti al comma 1 fra tre nominativi proposti dai rispettivi Ordini e Collegi.
- 4. La commissione rimane in carica per il periodo di durata del consiglio comunale e i suoi componenti tecnici (architetto, ingegnere e geologo) non possono essere nominati nella commissione immediatamente successiva se sono rimasti in carica almeno tre anni.



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

5. I componenti che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti con le medesime modalità previste per la nomina. Analogamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.
6. In caso di assenza del presidente, le relative funzioni vengono assunte dal membro più anziano della commissione.
7. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del presidente affiancare alla commissione edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.
8. Il presidente, in casi del tutto particolari, potrà consentire che il progettista venga sentito in commissione su richiesta della stessa, del dirigente del servizio competente o del progettista medesimo.

COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

1. La commissione edilizia è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro e dell'estetica delle costruzioni, anche in relazione al loro inserimento nell'ambiente.
2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sugli interventi di restauro e risanamento, sulle concessione ad edificare, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche. Non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per le concessioni relative a lavori per opere interne agli edifici e per le autorizzazioni, escluse quelle soggette a tutela paesaggistica di competenza comunale. Il parere della Commissione Edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno. Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile ed opportuno.
3. La commissione si riunisce di norma a cadenza **minima mensile** e può essere convocata ogni qualvolta il presidente lo ritenga opportuno.
4. Per la validità delle adunanze è richiesto l'intervento di almeno tre commissari.
5. I pareri della commissione edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi dai componenti presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede.
6. Il Presidente ha facoltà di formare una sottocommissione di almeno tre componenti, per rendere pareri preordinati al rilascio di autorizzazioni edilizie.
7. Il verbale delle riunioni della Commissione viene redatto dal segretario che lo firma unitamente al presidente. Il verbale deve riportare, oltre agli elementi usuali (data, presenti, oggetto), i pareri espressi dalla Commissione, gli esiti delle eventuali votazioni e gli eventuali pareri di minoranza. I pareri della Commissione, nella forma dell'estratto del verbale firmato dal segretario, sono comunicati all'Amministrazione Comunale per le decisioni di competenza.
8. I singoli componenti della commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione dei progetti di opere e impianti pubblici elaborati da essi o da componenti dello studio, anche associato, di cui fanno parte e dei progetti che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado.
9. Ai componenti della commissione è fatto divieto di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della commissione stessa (VARIANTE PRG – DLC 30/ 28.10.2015).

TITOLO 4°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

art. 18 - Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione e/o della autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

art. 19 - Inizio e termine dei lavori

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 13.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Responsabile dell'Ufficio.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi ed i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori che conterà le firme degli stessi.

art. 20 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottofondo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base a relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

art. 21 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Responsabile dell'Ufficio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.

Per tale vigilanza il Responsabile dell'Ufficio si avvale di agenti da lui delegati.

In particolare il Responsabile dell'Ufficio esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

art. 22 - Annullamento della concessione

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile dell'Ufficio dovrà sentire la Commissione Edilizia.

art. 23 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità

Per le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5 eseguite senza concessione o autorizzazione, o in difformità delle stesse, il Responsabile dell'Ufficio procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica.

TITOLO 5°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

art. 24 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente art. 4, tranne i punti d), e), g), l), il titolare della concessione deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali abitabili di cui al successivo art. 58 o di agibilità per gli altri manufatti, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 2.4.94 n° 425, allegando alla domanda (se richiesti dalle norme vigenti):

- a) il certificato di collaudo statico rilasciato da un tecnico iscritto da almeno dieci anni all'Albo Professionale degli Architetti o degli Ingegneri, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore Lavori; nel caso che il proprietario sia lo stesso assuntore dei lavori, il tecnico verrà nominato su terne da richiedere agli Ordini citati;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto q), art. 10 del presente Regolamento;
- c) l'eventuale nulla-osta degli Enti e degli Organi competenti, interpellati dal Responsabile dell'Ufficio in sede di rilascio della concessione;

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Responsabile dell'Ufficio previa ispezione del medico delegato di base dell'U.S.S.L. e del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Responsabile dell'Ufficio ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

art. 25 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 66 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 67, nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Responsabile dell'Ufficio, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 24.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 26 - Cortili e lastrici solari

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 27.

art. 27 - Chiostrine

La superficie non deve essere inferiore all'7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale delle chiostrine si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

art. 28 - Costruzioni accessorie, interrati e piscine.

Tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono sempre ammissibili locali interrati destinati a deposito per l'artigianato produttivo e per il commercio, con assoluto divieto di esercitarvi qualsiasi attività produttiva. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla dimostrazione dell'effettiva necessità da parte dei richiedenti.

In ogni caso la superficie netta massima ammissibile non potrà superare i mq 150, salvo l'effettiva necessità basata sulle reali esigenze dell'attività anche in funzione del numero degli addetti e dei mezzi che vi verranno riposti, che non potrà comunque superare la superficie massima di 400 mq. La superficie minima del lotto dovrà essere di mq. 1000. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori rispetto ai 400 mq. previsti previo stipula di apposita Convenzione urbanistica (approvata dal Consiglio Comunale) dinanzi ad un notaio o dal Segretario Comunale, regolarmente trascritta e registrata, che preveda la cessione della superficie eccedente i mq. 400 ad un prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale ad altre Imprese operanti nel territorio comunale, per l'eventuale alienazione di aree da adibire ad uso pubblico od altro a seconda dei casi particolari “.(DLC 25 / 13.07.2004)

La definizione di locali interrati comprende anche le eventuali zone di accesso che si escludono dalla superficie netta.

I locali interrati quali magazzini, depositi, taverne, garage etc..., dovranno **avere le seguenti caratteristiche:**

- **in sagoma con l'edificio nei centri storici e nelle area di tutela del nucleo storico;**
- **anche fuori sagoma rispetto l'edificio**, ma completamente interrati su tutti i lati ad esclusione dell'accesso che potrà avere **un'apertura di larghezza necessaria all'ingresso del mezzo** (variante adottata con DLC 28/21.06.2018);

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate.

Per i fabbricati esistenti al 31.12.2016, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi i locali interrati in argomento realizzati in aderenza se ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli nella sagoma del fabbricato stesso (variante DLC 33/28.07.2017).

In tutte le ZTO, fatta eccezione per la zona omogenea A (**intesa solo** come “Centro Storico e corti rurali”) è consentita la

realizzazione di **piscine private** quali pertinenze di edifici residenziali e comunque non rivestenti le caratteristiche di impianto sportivo aperto al pubblico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Distanza da fabbricati	minore o uguale a 30,00 m.l.
Distanza da strade statali, comunali, vicinali e comunque pubbliche	5 mt. o filo del fabbricato esistente.
Distanza dai confini (variante adottata con DLC 28/21.06.2018);	maggiore o uguale a 2,00 m.l. (ex art. 889 c.c.)

La realizzazione di tale struttura non deve comportare alcun manufatto emergente dal terreno a sistemazione ultimata, non è ammesso realizzare alcun volume urbanistico, fuori terra, anche se destinato a servizio o pertinenze. E' ammesso realizzare piscine nella misura di n. 1 per fabbricato, con un massimo di 50 mq di superficie purchè ricadenti entro un raggio minore o uguale a mt. 30 dal perimetro dell'edificio. Nel caso di edifici con più unità abitative, di diversi proprietari, chi volesse usufruire dell'ampliamento sopraccitato dovrà produrre atto di assenso di tutti i proprietari. (DLC 25 / 13.07.2004)

Il limite di 50 mq di superficie delle piscine potrà essere superato qualora sia a servizio di più unità abitative e comunque nella misura max consentita di 10 mq per ogni unità immobiliare oltre la prima, con il limite max di 100 mq.

Resta fermo il limite di 50 mq per piscine di pertinenza fabbricati unifamiliari.

E' assolutamente vietata la realizzazione di **campi da tennis** ad uso privato.-

La costruzione di piscine e campi da tennis è consentita anche negli ambiti relativi alle strutture turistico-ricettive (anche all'aperto) ed extra-alberghiere con le limitazioni previste dalle NTA e prescrizioni della variante del Sistema Turistico-Ricettivo. (DLC 25 / 13.07.2004)

art. 29 - Prescrizioni edilizie particolari

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un **posto macchina ed una cantina per ogni unità abitativa** (variante DLC 11/15.03.2017). Il posto macchina coperto **e/o scoperto** deve essere richiesto non solo per nuovi edifici ma anche in presenza di ristrutturazioni di edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso, con l'esclusione degli edifici posti nella Zona Omogenea A "Centro Storico" e comunque nei fabbricati sotto la Strada Regionale n. 249 (DLC 92 / 18.12.2013), i quali dovranno comunque prevedere la monetizzazione dei posti auto necessari, nelle quantità e modalità da definirsi con apposita deliberazione consiliare in modifica (DLC 92 / 18.12.2013) alla Delibera del C.C. n. 35 del 09.10.2000, ad esclusione del Centro Storico delle frazioni di Navene e Cassone, che dovranno versare euro 1.250,00. E' possibile realizzare garage interrati o posti auto a raso, a servizio dei fabbricati ubicati nei Centri Storici, in lotti liberi entro il raggio di mt. 200 dal fabbricato stesso. Il rilascio del permesso di costruire sarà assoggettato ad un vincolo pertinenziale del garage stesso al fabbricato i proprietà del richiedente. (DLC 83 / 29.11.2004)

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso, essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

Al fine della riduzione del **consumo di acqua potabile**, è obbligatorio, salvo la presenza di roccia nel terreno, nelle nuove costruzioni, ampliamenti oltre i 100 mq **di superficie lorda** (variante DLC 11/15.03.2017) e ristrutturazioni che comportano la modifica della copertura (per un superficie minima di mq. 100) in un lotto a verde di minimo di 500 mq, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate; pertanto dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento ed il riutilizzo delle acque meteoriche di capacità almeno pari ad almeno 30 lt per ogni metro quadrato di superficie coperta dell'edificio del quale sono a servizio.

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

art. 30 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile dell'Ufficio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

art. 31 - Decoro degli spazi

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile dell'Ufficio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali.

art. 32 -Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i m 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 0.50.

Nei casi previsti dal P.R.G. (allineamenti, porticati, pensiline, etc.), possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Nelle vie di larghezza inferiore a m 6.00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

art. 33 - Illuminazione sotterranei

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

art. 34 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguite con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

art. 35 - Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliate, etc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze; il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni; può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione con h max m 1.50 di cui la parte cieca non deve superare m 0.50, per le nuove costruzioni;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad attività produttive o ad esse assimilate, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali; è consentita anche un'altezza superiore con limite massimo di 3 metri;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima dal ciglio asfalto (strade comunali e vicinali) di m 2.50.
Distanze superiori saranno stabilite caso per caso dall'U.T.C.

art. 36 - Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

art. 37 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

art. 38 - Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di m 3.00 dal piano campagna e comunque fino al raggiungimento del primo piano.

Sono ammesse le scale di sicurezza.

Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

art. 39 - Marciapiedi

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

art. 40 - Portici

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Responsabile dell'Ufficio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici non può essere minore di m 2.00 lordi, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3.00; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di P.R.G..

art. 41 - Tipologia edilizia particolare

In zone di rilevante interesse paesaggistico, il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere l'adeguamento a morfologie tradizionali o locali. Tale norma è estendibile a tutte le aree limitrofe ad edifici classificati e alle aree interessate da piantumazioni particolari.

TITOLO 3°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

art. 42 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'Ufficio ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

art. 43 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

art. 44 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 24, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

art. 45 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

art. 46 - Protezione dell'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm 15, rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

Tale sopraelevazione sarà da considerare come volume tecnico e quindi non conteggiabile ai fini della cubatura.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato; in quest'ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotta a cm 10.

art. 47 - Isolamento termico

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici.

art. 48 - Isolamento acustico

Particolari accorgimenti ad adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

art. 49 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Responsabile dell'Ufficio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura.

Il Responsabile dell'Ufficio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S.

TITOLO 2°
FOGNATURE

art. 50 - Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, etc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, etc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, etc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e della legge 10.05.1976, n° 319 e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi, di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione.

art. 51 - Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le modalità previste dalla L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal P.R.R.A. del Veneto. Il Responsabile dell'Ufficio, indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione Provinciale, ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

Il Responsabile dell'Ufficio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo dell'art. 217 T.U.L.S.

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alla prescrizione dei vigenti Piani Comunali e Consorziali.

art. 52 - Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate o meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

art. 53 - Fognature delle lottizzazioni

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile dell'Ufficio ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarli alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzatore dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

art. 54 - Fognature singole

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziale, nel rispetto della legge 10.5.1976 n° 319 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal P.R.R.A. del Veneto.

Gli scarichi dovranno essere adeguati a quanto previsto nel vigente regolamento fognatura approvato con delibera consiliare n. 65 del 01.10.2012 . (DLC 92 / 18.12.2013)

(... OMISSIS ...)

art. 55 - Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere muniti di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio, per una altezza non inferiore a m 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

art. 56 - Immondizie

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

PARTE 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

art. 57 - Locali abitabili

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

Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq 14 e di una camera da letto di almeno 14 mq (DLC 25 / 13.07.2004) (ad eccezione della zona A Centro Storico e Corti Rurali per la quale la superficie minima della camera non deve essere inferiore a 9 mq.).

L'unità minima prevista sul territorio comunale è fissata in **mq. 45,00** al netto delle murature, mentre per le ristrutturazioni in Centro Storico è ridotta al minimo 35 mq al netto delle murature (DLC 92 / 18.12.2013).

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, etc.).

Nel caso in cui venga richiesto il cambio di destinazione d'uso di un immobile (o parte di esso) parzialmente interrato che abbia altezza interna pari ad almeno 2.70 m, lo stesso è consentito qualora venga realizzata una **intercapedine** di almeno mt 1.00. (DLC 92 / 18.12.2013)

Sono considerati locali accessori, i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, disimpegni, etc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, etc.) nonché le cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Sono considerati locali non abitabili tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, etc.) e implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

art. 58 - Parametri edilizi dei locali abitabili

I locali di abitazione permanente devono possedere i seguenti requisiti:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 8.00 con la larghezza minima di m 2.00;
- b) cubatura minima di mc 22.00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a m 2.70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m 2.40; per i locali sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispense, cucine, disimpegni, ingressi, etc., l'altezza interna minima utile non deve essere inferiore a m 2.40;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari al 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere altezza media di m 3.00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti, e i loro ampliamenti.

Per i negozi alti almeno m 5.00 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegni unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2.20.

Le caratteristiche relative ai minimi non verranno, inoltre, applicate nel caso di edifici nei centri storici o edifici classificati.

art. 59 - Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la copertura per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione. Per locali ad uso commerciale (bar, ristoranti, alberghi, ospedali, ecc.) potranno essere realizzate anche interrate a condizione che siano conformi alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti in materia e che abbiano tutti i prescritti pareri da parte delle autorità competenti.-

art. 60 - Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio completo di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3.50;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 1.50.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Qualora l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq 2.00 e provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975, n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

art. 61 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1.20 in caso di nuove costruzioni, m 1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere aerate ed alluminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala. In caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. Per le scale interne all'alloggio, o di servizio è ammessa la larghezza minima di m 0.90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 61.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di **cm 10** di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27.05.1975, n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

art. 62 - Corridoi e disimpegni

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in m 2.40; la larghezza minima è fissata in m 1.00.

art. 63 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati

I locali al piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di m 2.20 **e massima di m.2,60** (*variante adottata con DLC 28/21.06.2018*).

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del precedente art. 47.

art. 64 - Mansarde e soppalchi

I locali abitabili ricavati in mansarda, esistenti alla data di approvazione della presente Variante, dovranno avere un'altezza utile media di mt. 2.20 per i locali adibiti ad abitazione e servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. 1.60 per la relativa superficie utile. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore ad 1/16.

Il recupero dei sottotetti per uso abitabile, è comunque disciplinato da quanto previsto dalla L.R.n.12 del 06.04.1999.

TITOLO 4°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

art. 65 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie, *gli stessi possono essere realizzati anche interrati a condizione che abbiano tutti i prescritti pareri e che siano conformi alle normative igienico-sanitarie vigenti.*

Per quanto riguarda la superficie dei locali interrati, la stessa dovrà essere minore o uguale della superficie prevista al piano terra. (DLC 27 / 08.06.2006)

Le disposizioni inerenti i locali destinati a pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande (DLC 18 / 20.05.2010) devono necessariamente attenersi alle seguenti disposizioni:

Superficie minima di somministrazione dei locali da utilizzare :

Centro storico capoluogo di Malcesine

- i locali per i quali si richiede una nuova autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione, anche stagionale, devono possedere una superficie minima di somministrazione pari a 80 mq.

Sono fatti salvi eventuali trasferimenti all'interno della stessa zona di attività di locali già esistenti e funzionanti alla data di approvazione del presente atto, in misura pari alla superficie di somministrazione del locale di provenienza (non inferiore comunque a 30 mq).

Nel caso di sub-ingresso per affitto o cessione d'azienda in attività e conseguenti locali già esistenti e funzionanti alla data di approvazione del presente atto, la superficie minima di 80 mq. non è richiesta .

La superficie minima di 80 mq. è invece necessaria qualora un'attività già esistente e funzionante in altra zona fuori del centro storico chieda il trasferimento in quest'ultima.

In relazione al requisito di superficie minima di cui ai punti precedenti, non può essere conteggiata l'area pubblica richiesta eventualmente in concessione all'amministrazione comunale contestualmente alla nuova autorizzazione e finalizzata alla somministrazione. Potranno essere conteggiati, come superficie di somministrazione, nel limite massimo consentito di 20,00 mq, le aree esterne scoperte (balconi, terrazze, corti e giardini) nel caso in cui le stesse siano di proprietà privata della stessa struttura e ad essa adiacenti.

Restante territorio

- i locali per i quali si chiede una nuova autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione, anche stagionale, devono possedere una superficie utile di somministrazione minima di 30 mq. (oltre i servizi).

Sono fatti salvi eventuali trasferimenti all'interno della stessa zona di attività di locali già esistenti e funzionanti alla data di approvazione del presente atto, in misura pari alla superficie di somministrazione del locale di provenienza (non inferiore comunque a 30 mq).

Nel caso di sub-ingresso per affitto o cessione d'azienda in attività già esistenti e funzionanti all'approvazione del presente atto, la superficie minima di 80 mq. non è richiesta .

I pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande dovranno essere dotati di almeno due servizi igienici di cui uno adeguato alla legge 13/1989 e s.m.i. Detti servizi ed eventuali locali accessori, anche se con destinazione cucina, non sono computabili in termine di superficie di somministrazione.

In relazione alla richiesta di superficie minima di cui ai punti precedenti , non può essere conteggiata a tal fine l' area pubblica richiesta eventualmente in concessione all'amministrazione comunale alla nuova autorizzazione, e finalizzata alla somministrazione. (DLC 18 / 20.05.2010)

Potranno essere conteggiati, come superficie di somministrazione, per un massimo di 20,00 mq le aree esterne scoperte (balconi, terrazze, corti e giardini) nel caso in cui le stesse siano di proprietà privata della stessa struttura e ad essa adiacenti.

NORMA GENERALE

Le attività **artigianali ALIMENTARI** (DLC 18 / 20.05.2010) (come ad esempio la gelateria, la rosticceria, fast-food e pizzerie al taglio), dovranno avere una superficie complessiva di minima di 30 mq al netto delle murature perimetrali (oltre i servizi igienici obbligatori) e potranno essere dislocati anche su più piani contigui. Nel caso di sub-ingresso per affitto o cessione d'azienda in attività già avviate e funzionanti alla data di approvazione della presente modifica, la superficie minima di 30 mq. non è richiesta come requisito. Tale disposizione trova applicazione su tutto il territorio del Comune di Malcesine.

Le attività **artigianali NON ALIMENTARI** (calzolai, parrucchieri, barbieri ed affini) dovranno avere una superficie utile minima di 30 mq. al netto delle murature perimetrali e potranno svilupparsi anche su più piani o unicamente ai piani superiori degli edifici. Nel caso di sub-ingresso per affitto o cessione d'azienda in attività già avviate e funzionanti alla data di approvazione della presente modifica, la superficie minima di 30 mq. non è richiesta come requisito.

I locali per i quali si richiede una NUOVA autorizzazione all'esercizio di attività commerciale (negozi in genere), anche stagionale, devono rispettare i seguenti requisiti:

a) avere il requisito di superficie minima calpestabile accessibile al pubblico, pari a 25 mq al netto delle murature perimetrali (oltre i servizi igienici obbligatori). Tale disposizione trova applicazione su tutto il territorio comunale. Nel caso di sub-ingresso per affitto o cessione d'azienda in attività già esistenti ed avviate alla data di approvazione del presente atto, la superficie minima di 25 mq non è richiesta come requisito al contrario del bagno.-

b) dovranno essere dotati di almeno un servizio igienico dotato di lavabo e WC. I locali già esistenti dovranno essere dotati di un servizio igienico solamente nel caso in cui venga richiesta una nuova agibilità in forza di lavori edili eseguiti previo permesso di costruire, SCIA o DIA.

L'altezza media non deve essere inferiore a m 3.00, **salvo deroghe riconducibili al Centro Storico per locali già esistenti alla data di adozione della presente Variante.** (DLC 27 / 08.06.2006)

art. 66 - Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

art. 67 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, etc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto delle vigenti legislazione in materia.

art. 68 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 57 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

art. 69 - Impianti a servizio dell'agricoltura

Tutti i requisiti di carattere igienico e le prescrizioni relative a distanze, superfici, etc, si vedano nella appendice che riporta le PRINCIPALI NORME VIGENTI ED ORIENTAMENTI DEL SETTORE IGIENE PUBBLICA DELL'ULSS 26 VALPOLICELLA-BALDOGARDA IN TEMA DI IGIENE EDILIZIA PER LOCALI AD USO ABITATIVO, COMMERCIALE E PER PRESTAZIONE DI SERVIZI, IN QUANTO ASSIMILABILI.



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo da soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m 3.50, potranno essere installate senza l'obbligo di concessione edilizia e con semplice autorizzazione.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

PARTE QUARTA

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art. 70 - Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato dev'essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte.

art. 71 - Manutenzione e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'art. precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

art. 72 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile dell'Ufficio e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Responsabile dell'Ufficio, ricevuta la denuncia e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale, notifica i provvedimenti da adottare immediatamente, riservando l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO 2°

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

art. 73 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

art. 74 - Impiego di strutture lignee portanti

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

art. 75 - Nulla-osta dei vigili del fuoco

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria, fatte salve le esclusioni previste da leggi e norme vigenti in materia:

- a) edifici di civile abitazione di altezza superiore a m 24;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100 (o con più di nove automezzi)¹;
- g) impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasolio) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento di ambienti;
 - produzione acqua calda per edifici civili;
 - cucine e lavaggio stoviglie;
 - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
 - lavaggio biancheria e simili;
 - distribuzione rifiuti (inceneritori);
 - forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a m 24 e aventi corsa superiore a m 20.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

art. 76 - Particolari prevenzioni cautelative

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter esser isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture;

¹ **In sede di C.E. dovrà essere verificata la necessità del parere dei vv. ff., secondo le procedure previste dalla Legge Nazionale**



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali e combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

art. 77 - Opere provvisionali

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, etc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezze non minori a m 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile dell'Ufficio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

art. 78 - scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'Ufficio, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautela che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

TITOLO 1°

art. 79 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri e metodi di misurazione (vedi art. 21 delle NORME TECNICHE ATTUATIVE).

art. 80 - Elementi a misurazione convenzionale

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative (isolamento termoacustico o applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali etc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm 25.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanza, superfici coperte, altezze.

Per i fabbricati esistenti non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici i volumi tecnici e di servizio, magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

I volumi tecnici relativi ad impianti di servizio collettivo (cabine e impianti Enel, gas, telefoni, etc.), potranno essere collocati in qualsiasi zona, pubblica o privata, purché inseriti formalmente nell'ambiente circostante; volumetrie, distanze dai confini e altezze, recinzioni e colorazioni, verranno risolte per i singoli casi, sia rispetto alle necessità tecniche che alla citata ambientazione.

art. 81 - Elementi caratteristici

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini delle applicazioni degli indici volumetrici o di superficie: i portici pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati, intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti al netto dei pilastri di sostegno, di qualunque altezza o profondità, le logge, i bow-windows, i camini, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le tettoie e le pensiline, i gazebi, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, i pergolati, i percorsi pedonali coperti, e, in generale, tutti gli elementi pubblici costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali.

Quando le quantità misurate vuote per pieno non superino (compresi gli elementi di cui all'articolo precedente) il 25% delle volumetrie conteggiabili, è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. o di strumento attuativo.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 82 - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 19 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

I progetti edilizi e urbanistici, approvati dalla C.E. alla data dell'adozione del P.R.G. o delle varianti, che, concluso il loro iter amministrativo, vengano regolarmente autorizzati o concessioni o convenzioni, saranno ritenuti validi anche se in contrasto con il P.R.G., in caso che i lavori vengano regolarmente iniziati entro i termini di legge.

art. 83 - Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

TITOLO 2°

DISPOSIZIONI FINALI

art. 84 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al B.U.R.

art. 85 - Norme abrogate

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

art. 86 - Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zone e negli altri casi previsti dall'art. 80 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

art. 87 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.



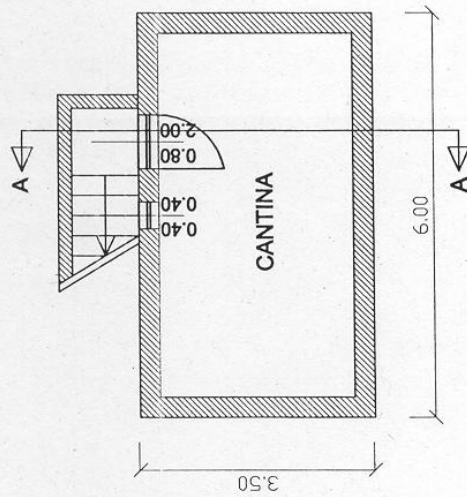
COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

Allegato
TIPOLOGIA DI NUOVO ANNESSO RUSTICO

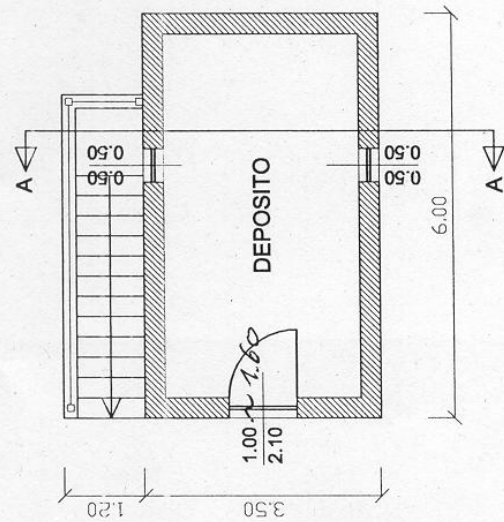


COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

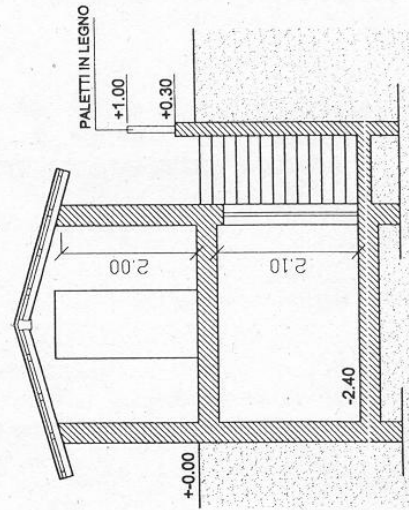
PIANTA PIANO INTERRATO



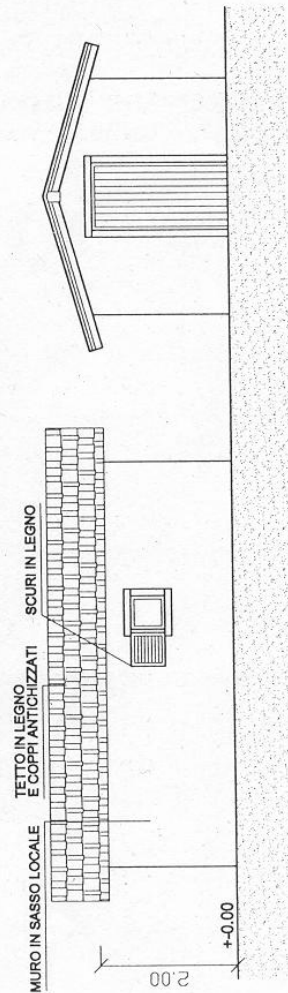
PIANTA PIANO TERRA



SEZIONE A-A



PROSPETTO LATERALE E FRONTALE





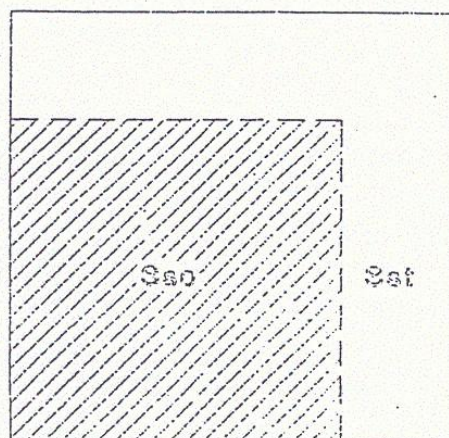
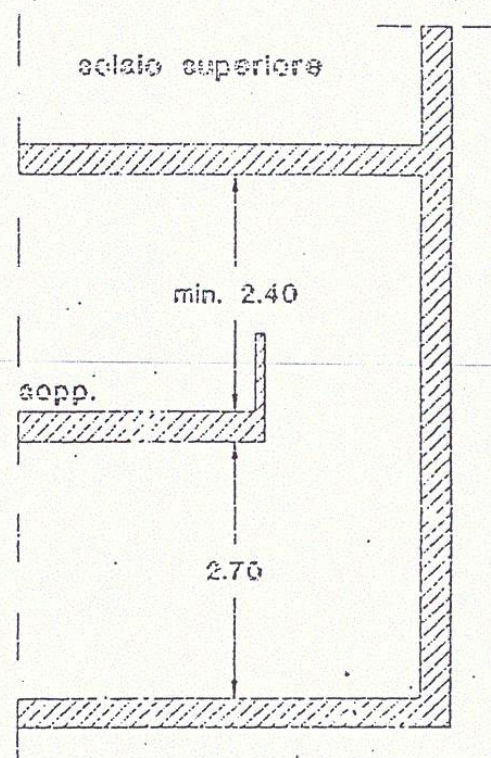
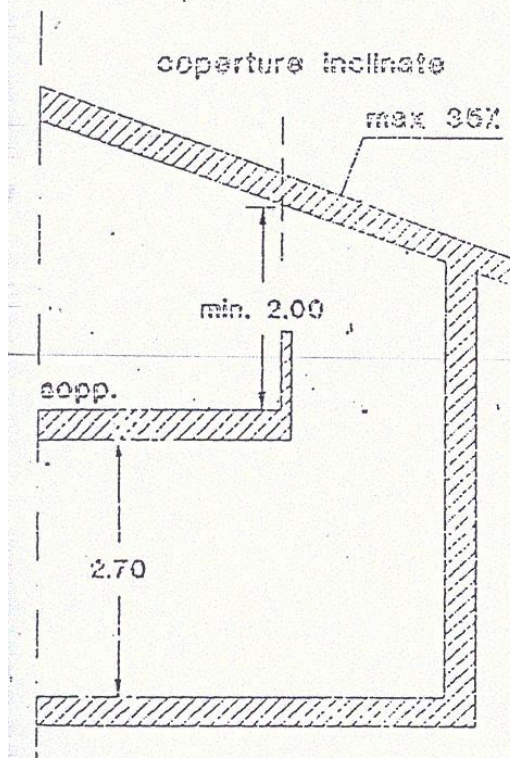
COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

Allegato
PARAMETRI RELATIVI AI SOPPALCHI



COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

PARAMETRI RELATIVI AI SOPPALCHI



Seo = Superficie coppaleo

Set = Superficie stanza

$$\frac{Seo}{Set} = \max 0.90$$



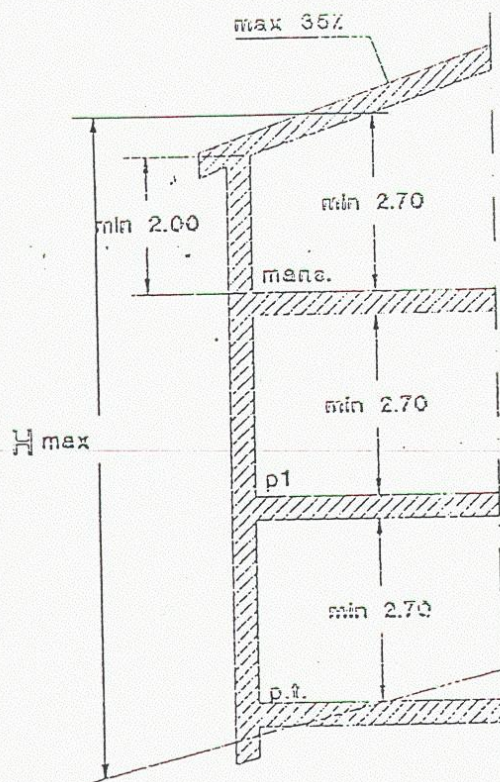
COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

Allegato
MISURAZIONE DELL'ALTEZZA A VALLE
SCHEMI COSTRUTTIVI AMMISSIBILI PER LE COPERTURE

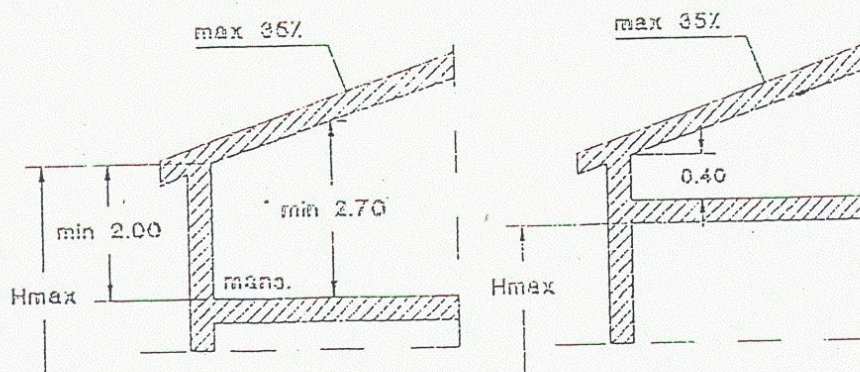


COMUNE DI MALCESINE
PROVINCIA DI VERONA

MISURAZIONE DELL'ALTEZZA A VALLE



SCHEMI COSTRUTTIVI AMMISSIBILI PER LE COPERTURE



APPENDICE

Le indicazioni che seguono costituiscono gli indirizzi proposti dall'ULSS 26 in materia di igiene edilizia. In questo senso risultano un utile riferimento per l'Amministrazione ed i Professionisti. Risultano invece cogenti in materia di norme prescrizioni e distanze per le parti relative alle costruzioni in zona agricola.

PRINCIPALI NORME VIGENTI ED ORIENTAMENTI DEL SETTORE IGIENE PUBBLICA DELL'ULSS 26 VALPOLICELLA-BALDO-GARDA IN TEMA DI IGIENE EDILIZIA PER LOCALI AD USO ABITATIVO, COMMERCIALE E PER PRESTAZIONE DI SERVIZI, IN QUANTO ASSIMILABILI.

1. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE

Tra la documentazione da valutare per esprimere il parere di competenza, si ritiene necessaria la presenza, oltre agli elaborati tecnici usuali, di una planimetria orientata e aggiornata sul posto (scala 1/2000), indicante l'esistente (insediamenti ad uso civile, produttivo, commerciale, agricolo) in un raggio di 250 metri; verificare inoltre l'eventuale esistenza di allegamenti avicunicoli e suinicoli a distanze inferiori rispettivamente di 300 e 500 metri (1), nonché l'esistenza di sorgenti o pozzi per l'approvvigionamento di acqua potabile ad una distanza inferiore a 200 metri (29).

Per gli edifici esistenti ad una distanza inferiore a 30 metri dovrà essere indicata anche l'altezza.

Questa documentazione è utile al fine di rilevare possibili fonti d'insalubrità e quindi prevenire future situazioni di disagio. Si dovrà verificare inoltre la conformità tra la destinazione d'uso degli insediamenti in esame e la zona in cui si inserisce, come individuato dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. UBICAZIONE ED ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE INTERNA DEI LOCALI

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni, scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti della casa o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali è possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Il terreno per essere fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo (5) (10).

Per quanto concerne il rapporto fra superfici, coperte e scoperte, larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio agli strumenti urbanistici, approvati ai sensi della normativa vigente.

Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno 3 metri dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione. La distanza delle finestre o porte dei locali "abitabili" dalla scarpata o dal muro di sostegno non dovrà, tuttavia, essere inferiore a 5 metri (5) (10).

3. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Locali abitabili (quelli in cui si svolge la vita o l'attività domestica): soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto, studio, etc.

Locali accessori (quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni): servizi igienici, corridoio, ingresso, cantina, taverna, ripostiglio, lavanderia, stenditoio, vani scala.

Tutti i locali devono essere chiaramente definiti ed identificati per ciò che riguarda la destinazione d'uso; non si devono accettare definizioni poco chiare del tipo "locale a disposizione, sgombero, locale pluriuso".

I locali ABITABILI devono essere in tutti i loro lati esterni totalmente esposti, per permettere, in maniera adeguata e diretta, illuminazione e ventilazioni naturali.

Tutti i locali destinati ad abitazione a piano terreno devono essere più elevati dal suolo circostante almeno cm 20.

4. DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO DI NUOVA COSTRUZIONE

4.1. LOCALI ABITABILI:

a) Superficie minime (4) (5)

- camera singola	mq	9
- camera per due persone	mq	14
- soggiorno	mq	14
- cucina	mq	9

Per alloggi con superficie netta inferiore a mq 100 sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14. La superficie di tali cucine non deve comunque essere inferiore a mq 5,40, con finestratura non inferiore a mq 1 (5).

E' comunque da assicurare l'aspirazione di funi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano, con comunicazione diretta verso l'esterno.

Nel caso non esista la pratica possibilità di applicazione della cappa, è tollerato l'impiego di un elettro ventilatore applicato alla parete esterna od alla finestra del locale, da mettere in funzione contemporaneamente all'apparecchio di cottura, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- nel locale non vi sia alcun condotto di scarico fuori servizio.
- siano tassativamente rispettati i requisiti di ventilazione dei locali con apparecchi a combustione (vedi voce corrispondente)
- elettro ventilatore abbia una potenza tale da consentire l'evacuazione di 2 mc/h di aria per ogni 1000 Kcal/h di portata termica installato (4) (5) (8) (9).

Il posto "cottura", annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli, direttamente comunicante con l'esterno (vedi sopra).

- alloggio monostanza per una persona
(compresi i servizi) vedi art. 57
- alloggio monostanza per due persone
(compresi i servizi) vedi art. 57

b) Altezze

l'altezza minima è di m 2,70, riducibile a m 2,55 per edifici situati al di sopra dei m 1000 (4).

c) Superficie di illuminazione e ventilazione

La superficie finestrata UTILE ai fini dell'illuminazione deve essere di 1/8 della superficie del pavimento (per locali da cui profondità non supera 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento (4) (5).

Detta superficie dovrà essere opportunamente distribuita perché non si creino zone di insufficiente illuminazione e ventilazione.

4.2. LOCALI ACCESSORI

In generale l'altezza minima deve essere di m 2,40 (4); per l'illuminazione e la ventilazione naturali si tenga presente la destinazione d'uso potendo essere necessari requisiti simili a quelli dei locali abitabili, ottenibili anche mediante integrazioni artificiali (per es.: lavanderie, stirerie, etc.).

a) Servizi Igienici

La superficie minima non dovrà esser inferiore a mq 4,50, con una superficie finestrata apribile di almeno mq 1, direttamente comunicante con l'esterno (5).

Sono ammesse dimensioni inferiori purché si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- esistenza nell'alloggio di almeno un altro locale per servizi igienici con dimensioni regolamentari
- lato minore non inferiore a m 0,90
- finestra apribile non inferiore a mq 0,60, direttamente comunicante con l'esterno, o ventilazione forzata che permetta 5 ricambi/ora, se collegata all'accensione della luce (ambienti con illuminazione naturale), garantendo, mediante temporizzatore, 3 ricambi d'aria per ogni utilizzazione (5) (6).

Per i locali di cui sopra deve essere prevista la presenza di pareti impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza di almeno m 1,80 (7).

Almeno una stanza da bagno deve essere dotata di vano, vasca da bagno o doccia, lavabo (4). A nostro parere la presenza della vasca da bagno è indispensabile in considerazione dei potenziali utilizzatori (anziani, handicappati, etc.).

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere da letto (10).

Le aperture di ventilazione debbono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti dell'abitazione, scale, passaggi interni; anche per i locali privi di aperture la ventilazione forzata dovrà comunicare con l'ambiente esterno (4).

L'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,40 (4).

La superficie illuminante ed apribile non dovrà comunque essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 1, salvo quanto previsto sopra.

b) Taverne

Il locale deve essere costruito in modo da permettere illuminazione e ventilazione naturali dirette.

Le parti interrate devono comunque essere separate dal terreno mediante intercapedine ventilata di luce libera media di m 1 tra muro perimetrale e muro di sostegno del terrapieno e profonda almeno cm 13 al di sotto del pavimento del locale stesso; il pavimento, se a contatto col suolo, dovrà essere separato da esso mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m 0,50; la linea di falda dovrà distare sempre almeno m 2 dal pavimento (5) (7) (10).

L'altezza minima non deve essere inferiore a m 0,40.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, tenuto conto che nel computo della superficie stessa il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.

Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno.

In caso di deficit non sostanziale della superficie di aerazione è ammessa l'integrazione mediante ventilazione artificiale, nel rispetto comunque dei requisiti necessari per gli ambienti dove sono installati apparecchi a combustione (vedi voce corrispondente).

c) Vani scala (5) (11) (12)

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli non deve essere inferiore a m 1,10, fino ad una altezza antincendio dell'edificio.

Per scale che colleghino ambienti della stessa abitazione la larghezza minima è riducibile a m 0,90.

Per l'eventuale eliminazione delle barriere architettoniche in favore dei portatori di *handicap* la larghezza minima delle rampe dovrebbe essere portata a m 1,50 (23); anche per il dimensionamento degli ascensori sarebbe opportuno tener conto delle particolari esigenze di questa categoria di utenti.

Le scale che colleghino più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1 per piano.

Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione. Eccezionalmente potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq 0,4 per ogni piano servito compreso quello terreno (5).

Qualora i vetri che costituiscono parete siano installati ad altezze inferiori a m 1 dal pavimento devono essere protetti da una ringhiera di altezza non inferiore a m 1 o comunque possedere caratteristiche tali da escludere pericoli per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione o l'illuminazione di locali attigui (5).

d) Autorimesse (13)

Se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m 2;
- aerazione naturale permanente ottenuta mediante aperture prive di dispositivi di chiusura di superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento;
- assenza di impianti a fiamma libera

Eventuali comunicazioni con locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale l'autorimessa è inserita, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con locali "abitabili" o adibiti a deposito od uso di sostanze esplosive e/o infiammabili.

4.3. SOTTOTETTI E MANSARDE

Per i locali abitabili deve essere prevista un'altezza media per singolo locale non inferiore a m 2,70 con un minimo di m 2; per gli edifici situati al di sopra di m 1000 s.l.m. possono essere ridotte rispettivamente a m 2,55 e m 1,90 (5) (10).

Per i locali accessori l'altezza media non dovrà essere inferiore a m 2,40 con un minimo di m 1,80.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi mediante strutture fisse.

La superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento per i locali abitabili (vedi allegato n° 1).

La superficie di ventilazione può eventualmente essere ottenuta mediante abbaini ma non mediante lucernari, in quanto questi ultimi potrebbero risultare non utilizzabili in presenza di avverse condizioni atmosferiche.

Deroghe parziali a tale indicazione sono ammesse in aree di ristrutturazione di edifici preesistenti.

4.4. RINGHIERE E PARAPETTI (5) (7) (14)

I davanzali delle finestre devono avere un'altezza minima di m 1.

Nelle finestre a tutta altezza i parapetti avranno un'altezza non inferiore a mt. 1,20.

Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non dovranno essere scalabili ed avere un'altezza minima di m 1.

Gli interspazi fra gli elementi costituenti le suddette protezioni dovranno avere almeno una delle dimensioni non superiori a cm 12.

5. CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO IN EDIFICI PREESISTENTI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE

Il giudizio espresso dal punto di vista igienico-sanitario è formulato valutando una serie di parametri, riportati nella parte relativa ai nuovi edifici, che fanno riferimento, alcuni a norme specifiche nazionali, regionali o comunali, altri a conoscenze scientifiche, per lo più ormai acquisite, ma non regolamentate.

In sede di valutazione di edifici preesistenti soggetti a ristrutturazione, molto spesso ci troviamo di fronte a proposte (in sede di concessione edilizia) o a stati di fatto (in sede di abitabilità/agibilità) che non rispettano alcuni dei parametri di cui sopra.

Pur sottolineando la validità del principio secondo il quale, dove possibile, le caratteristiche degli edifici dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme vigenti, ciò non di meno il parere igienico-sanitario potrà tener conto di una valutazione complessiva.

A tal fine va tenuta presente la possibilità di forme di compensazione tra i vari requisiti.

Le considerazioni sopra esposte trovano la loro più naturale collocazione, qualora si tratti di ristrutturazione di locali che mantengano l'originaria destinazione ad uso abitativo.

Qualora alla ristrutturazione consegua anche una nuova destinazione ad uso abitativo, si dovrà far riferimento, limitatamente ai locali "abitabili" come definiti in precedenza, ai parametri previsti per gli edifici di nuova costruzione.

Non sarà ammessa invece alcuna deroga ai requisiti finalizzati alla prevenzione degli incendi e degli incendi domestici.

a) Altezze dei locali (5) (16)

E' possibile mantenere l'altezza preesistente con un'eventuale modesta riduzione dovuta a motivi tecnici (per es.: l'inserimento di strutture isolanti).

Il rispetto di questo requisito è finalizzato soprattutto a garantire un adeguato cubo d'aria, il cui ricambio avviene mediante ventilazione naturale (porosità dei muri, fessure degli infissi consentendo circa 0,5 ricambi/ora per gli edifici moderni ed 1-2 ricambi/ora per i vecchi) e l'apertura periodica di porte e finestre (2) (17) (22)

In presenza di un difetto non sostanziale del requisito "altezza", devono essere adottati mezzi ausiliari della ventilazione naturale (per es.: finestre tipo "vasistas") o dispositivi di ventilazione meccanica commisurati alle esigenze, tenuto conto della destinazione d'uso del singolo locale, in grado di incrementare la quota di ventilazione e quindi garantire un'accettabile salubrità dell'aria confinata.

b) Superfici finestate

Qualora il raggiungimento della superficie minima di 1/8, calcolato secondo le modalità descritte nell'allegato n° 1, non sia tecnicamente realizzabile, in presenza di un deficit non sostanziale, possono essere suggerite soluzioni integrative quali l'adozione di vernici riflettenti od altri accorgimenti per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale e mezzi integrativi della ventilazione come descritto nel punto precedente (11).

c) Servizi igienici

Il locale "servizi igienici", se unico, o il principale di essi, se più di uno, devono avere dimensioni ed essere dotati di illuminazione e ventilazione naturali dirette, possibilmente adeguate ai parametri previsti per le nuove costruzioni, con possibilità di integrazioni come previsto nei punti precedenti.

In caso di locali ciechi dovranno essere adottati i dispositivi, aventi le caratteristiche di cui alla voce corrispondente per gli edifici di nuova costruzione.

d) Sistema fognario

Il sistema fognario andrà possibilmente adeguato secondo quanto previsto per le nuove costruzioni.

E' ammesso il mantenimento del sistema preesistente, purché non si verifichi un aumento del carico inquinante da smaltire e siano comunque eliminati i pozzi perdenti ed altri recapiti non rispondenti alle norme vigenti.

6. CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI

Le abitazioni rurali sono soggette alle norme di igiene edilizia previste per le costruzioni residenziali urbane.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 L.R. n° 24/85 e/o da norme più restrittive previste dai Regolamenti Comunali, le abitazioni devono distare almeno m 25 dalle concimaie, stalle, ovili, porcili e pollai (10) (18). Tale distanza di minima potrà essere adeguatamente incrementata in relazione alla entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base al dimensionamento dei manufatti in questione.

La distanza minima è ridotta a m 6 dai fabbricati rurali di abitazione del fondo e per le concimaie a m 4 dalle stalle; quest'ultime dovranno distare m 200 dal più vicino nucleo abitato o area destinata ad espansione di centri abitati (30).

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno distare m 500 per gli allevamenti suini, m 300 per gli avicunicoli e m 200 per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, e F nonché almeno m 500 dalle aree di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico (1).

Queste distanze devono essere raddoppiate rispetto al capoluogo del Comune.

In caso di edifici preesistenti sarà ammessa parzialmente deroga alle distanze di cui sopra, con esclusione delle concimaie, purché siano adottate tutte le soluzioni possibili per limitare eventuali inconvenienti igienici e purché tali annessi siano di pertinenza dell'abitazione oggetto della ristrutturazione.

7. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE (8) (9)

Nei locali delle abitazioni o di insediamenti ad uso commerciale, uffici, studi professionali etc., dove sono installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, etc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture permanenti sull'esterno con sezione libera totale di almeno cmq 6 per ogni 1000 Kcal/h di potenzialità termica, con un minimo di cm 100, possibilmente situate nella parte bassa di una parete esterna, preferibilmente in posizione opposta a quella in cui si trova l'evacuazione dei gas combusti.

La posizione di tali aperture deve essere scelta in modo tale da evitare possibili ostruzioni e, se praticate nei muri esterni, protette con griglie, reti metalliche etc., poste sulla faccia esterna del muro con una sezione netta delle maglie di circa cmq 1.

Qualora in edifici preesistenti non fosse possibile realizzare l'afflusso d'aria direttamente dall'esterno, è consentito l'afflusso d'aria mediante comunicazione permanente con il locale adiacente, purché questo risponda ai seguenti requisiti:

- non possa essere messo in depressione rispetto all'ambiente esterno, per effetto di un tiraggio contrario provocato dalla presenza in esso sia di un altro apparecchio di utilizzazione funzionante a combustibile solido, liquido o gassoso, sia di un qualsiasi dispositivo di aspirazione (vedi oltre);
- non sia adibito a camera da letto, non costituisca parte comune dell'immobile o sia un ambiente con pericolo d'incendio, quali *garages*, rimesse, magazzini di materiali combustibili, etc.;
- sia presente una comunicazione permanente con l'esterno di ? libera totale di almeno cmq 4 per ogni 1000 Kcal/h con un minimo di cmq 100.

Nel caso in cui nel locale dov'è installato l'apparecchio a combustione vi sia un'aspirazione forzata (per es.: locale cucina) dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- assenza di condotti di scarico fuori servizio ma non tappati;
- incremento della sezione libera permanente di ventilazione in funzione della portata d'aria occorrente.

Orientativamente si possono dare i seguenti valori (9):

Portata aspiratore	velocità entra aria	sez. netta aggiuntiva
mc/h	m/s	passaggio aria cm ²
50	1	140
100	1	280
150	1	420

I ventilatori per aerazione degli ambienti non devono comunque influenzare negativamente il deflusso dei prodotti della combustione.

Relativamente agli impianti a gas di petrolio liquefatto (GPL) per uso domestico si ricorda inoltre che:

- i bidoni di gas di petrolio liquefatto devono essere collocati in modo da non essere soggetti all'azione diretta di sorgenti di calore (irraggiamento solare, forni, caminetti, stufe, etc.) capaci di portarli a temperature sup. a 50 gradi;
- ogni locale contenente bidoni di GPL deve essere convenientemente aerabili mediante finestre, porte o altre aperture verso l'esterno così da poter permettere l'evacuazione e la dispersione dal basso dei gas di petrolio liquefatti in caso di fughe;
- in ogni locale di abitazione con cubatura fino a mc 20 non si deve tenere installato più di un bidone per un contenuto fino a kg 15. Per locali fino a mc 50 non si possono installare più di 2 bidoni per complessivi kg 30. Per locali oltre i mc 50 di volume non si devono installare più di 2 bidoni per complessivi kg 40. Per installazioni che necessitano contenuti globali di GPL superiori, i recipienti dovranno essere collocati all'esterno;
- i bidoni di gas di petrolio liquefatti non devono essere installati in locali o vani a livelli più bassi del suolo (scantinati, etc.) o in locali direttamente adducanti a scantinati, sottoscale e ripostigli.

Per gli impianti con potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h ricordare l'osservanza delle norme previste dalle Circolari del Ministero dell'Interno n° 68 del 25.11.1969 per gli impianti a fase e n° 73 del 29.09.1971 per gli impianti a gasolio. Alle norme previste nelle Circolari suddette sono soggetti anche gli impianti di potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal/h per quanto concerne i serbatoi di combustibile liquidi, se di capacità superiore ai 500 litri.

7.1. SCARICO DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

Definizioni:

- canna fumaria: canalizzazioni impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione proveniente dei focolari;
- canne di esalazione: canalizzazioni impiegate per l'allontanamento di odori, vapori;
- focolari: parte di un impianto termico nella quale brucia il combustibile.

Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio.

Per gli apparecchi a gas è ammesso il collegamento diretto fra il condotto di scarico e l'atmosfera purché vengano rispettate le prescrizioni contenute nelle norme UNI-CIG 7129/72 e 7131/72 (8), comunque la bocca di espulsione degli apparecchi a gas non deve essere installata sotto o lateralmente a finestre, accessi o altre aperture di locali abitabili o accessori anche di pertinenza dell'abitazione stessa in maniera tale da causare l'entrata negli ambienti dei prodotti della combustione, né su pareti delimitanti chiostrine o pozzi-luce che non consentano la rapida dispersione dei prodotti della combustione o ne favoriscano l'accumulo o comunque in posizione tale da arrecare molestia o danno alle abitazioni o locali vicini.

Il collegamento alle canne fumarie o di esalazione di apparecchi a combustione o di cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non inferiore a tre volte il diametro della bocca d'ingresso;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con adeguata pendenza (per es.: per gli apparecchi a gas non inferiore al 2%);
- non avere cambiamenti di direzione con angoli minori di 120 gradi (90 per gli apparecchi a gas);
- essere facilmente smontabili;
- essere a tenuta ed in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione e alle loro eventuali condensazioni;
- non attraversare ambienti adibiti ad abitazione diversi da quello nel quale è installato l'apparecchio.

Il dimensionamento delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate. Per l'esatto computo si rimanda alle norme UNI-CIG (8) e al DPR del 22.12.1970, n° 1391 (24).

Le canne devono essere di materiale impermeabile, resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di debole conduttività termica e coibentate all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; per questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa.

L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno m 0,5 dalla base della canna.

Le canne fumarie collettive possono ricevere solo scarichi simili:

- o solo combustibili provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo combustibili provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati dallo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenza all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria che serve i primi atto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

Particolare importanza hanno la forma e l'ubicazione del comignolo, in quanto si deve in ogni caso evitare la possibilità di un ritorno d'aria dall'alto verso il basso (comignoli del tipo aspiratore statico).

Le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno m 1 rispetto al colmo dei tetti, di parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di m 10.

Deroghe possono essere ammesse in caso di impianti a gas per uso domestico o assimilabile, nel rispetto comunque della normativa vigente (8).

Gli edifici con altezza antincendi superiore ai m 24 sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF.

Per altezza antincendi si intende l'altezza massima misura dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici al livello del piano esterno più basso.

Il parere preventivo dei VV.FF. è richiesto anche per gli impianti di riscaldamento con potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h.

Per gli edifici con altezza antincendi uguale o superiore a m 12 ricordare l'osservanza del D.M. Interni n° 246 del 16.05.1987.

9. IMPIANTI ELETTRICI

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianti elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana) documentato da apposita dichiarazione in carta legale.

La prescrizione di cui al punto precedente è valida sia per i nuovi edifici che per quelli oggetto di ristrutturazione.

10. LOCALI AD USO COMMERCIALE E PER SERVIZI

(barbieri, parrucchiere e affini)

Sarebbe buona norma che in fase di progettazione o ristrutturazione di edifici destinati ad attività commerciali e per servizi, nell'accezione più ampia del termine, fossero tenute presenti le indicazioni riportate nel DPR n° 384 del 27.04.1978, previste per gli edifici pubblici e volte ad eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione di coloro che sono svantaggiati.

10.1. LOCALI DI NUOVA COSTRUZIONE

In difetto di norma specifiche previste dai Regolamenti Comunali vigenti, si ritiene opportuno adottare i seguenti parametri:

a) Altezze

L'altezza minima è di m 3.

b) Illuminazione

Per la superficie illuminante si può far riferimento ai parametri previsti per gli insediamenti produttivi e cioè 1/10 della superficie del pavimento fino a mq 1000 e 1/12 per la quota eccedente i mq 1000, salvo disposizioni locali più restrittive (7).

Per i locali annessi ai negozi, ove la presenza degli addetti è a carattere prettamente saltuario (depositi), la superficie illuminante deve corrispondere ad almeno 1/30 della superficie del pavimento per i locali fino a mq 400, ed 1/50 per la parte eccedente i mq 400 (7).

Qualora questi locali vi sia stazionamento di personale (magazzino) i requisiti dovranno essere quelli previsti nel primo comma del presente punto.

c) Aerazione naturale

Considerato che il cubo d'aria è generalmente più elevato rispetto alle abitazioni e che la frequente apertura della/e porte d'ingresso determina un significativo incremento della ventilazione naturale, si propone di adottare, come superficie minima apribile e comunicante con l'esterno, 1/20 della superficie del pavimento per ambienti fino a mq 1000, 1/24 per la quota eccedente i mq 1000. (7)

Tale superficie apribile va preferibilmente ottenuta mediante aperture del tipo "vasistas" o soluzioni equivalenti.

Se vi è produzione di vapori od altri aeriformi dovrà essere prevista un'adeguata aspirazione.

Dai valori su riportati sono esclusi i contributi dovuti a porte o assimilabili. (7)

Per i locali ove la presenza di addetti è a carattere saltuario (depositi) la superficie finestrata apribile deve corrispondere ad almeno 1/30 della superficie del pavimento, per locali fino a mq 400, e ad 1/50 della superficie per la quota eccedente i mq 400. (7)

I valori su riportati sono comprensivi di porte e assimilabili.

d) Aerazione artificiale

Di norma non deve intendersi sostitutiva delle aperture finestrate (7); deroghe in tal senso possono essere concesse qualora siano adeguatamente motivate e gli impianti di ventilazione o di condizionamento presentino i seguenti requisiti:

Impianti di condizionamento (7) (19):

- in linea generale si devono prevedere 2 ricambi/ora (4 nel caso di locali per parrucchieri, barbieri ed affini), garantendo comunque una quota minima di 20 mc/h/persona di aria esterna adeguatamente trattata (per il numero delle persone quando non facilmente determinabile, si farà riferimento all'affluenza media prevedibile) (11) (19).
- la velocità dell'aria nelle zone destinate al lavoro o occupate dal pubblico, dal pavimento fino all'altezza di m 2, non deve superare m/s 0,15. Tuttavia nelle vicinanze delle bocchette di estrazione ed eventualmente di quelle di mandata, nel caso che queste si trovino nella zona occupata dalle persone, possono essere tollerate velocità maggiori fino a m/s 0,70 purché l'ubicazione e la forma delle bocchette siano tali da non arrecare disturbo alle persone;
- la temperatura e l'umidità relativa dell'aria debbono essere mantenute entro i seguenti limiti.
 - 1) nei periodi nei quali non è necessaria la refrigerazione dell'aria le temperature interne dovranno essere comprese tra 18 e 20 gradi, con umidità relativa tra il 40% e il 60%;
 - 2) nei periodi nei quali è necessaria la refrigerazione dell'aria la differenza di temperatura tra l'esterno e l'interno non dovrà superare il valore di 7 gradi con umidità relativa tra il 40% e il 50%.

Impianti di ventilazione:

- in linea generale si devono prevedere 4-6 ricambi/ora (8-10 per parrucchieri, barbieri, ed affini), garantendo comunque una quota minima di 32 cm/h/persona di aria esterna adeguatamente trattata;
- come valore di velocità dell'aria nelle zone destinate al lavoro o al pubblico si estendono i limiti fissati per l'impianto di condizionamento;
- la temperatura dell'aria nell'ambiente non deve essere inferiore a 20 gradi e l'umidità relativa non inferiore al 30%.

Gli impianti di condizionamento dell'aria o di ventilazione devono essere forniti di dispositivi automatici per il controllo della temperatura e dell'umidità relativa, tarati in base ai limiti su riportati, inoltre i gruppi di trattamento dell'aria e le relative canalizzazioni devono essere adeguatamente isolati allo scopo di ridurre la diffusione del rumore entro valori ritenuti "normalmente tollerabili".

Per i locali ove la presenza di addetti è a carattere saltuario (depositi), ove non sia possibile raggiungere per l'aerazione naturale il rapporto di superficie succitate, è ammesso il ricorso alla aerazione meccanica con portata di almeno 2 ricambi/ora sempre che sia assicurata una superficie finestrata apribile pari ad almeno il 25% di quella prescritta (7).

a) Servizi igienici (7)

- Dovrà essere previsto almeno 1 servizio igienico fino a 10 dipendenti comprensivi dei titolari e/o soci della ditta, con ubicazione tale da evitare percorsi esterni al fabbricato; per un numero di dipendenti superiore a 10 dovrà essere previsto almeno 1 servizio igienico ogni 30 unità distinte per sesso.
- Deve essere sempre previsto l'antibagno con lavabo, qualunque sia la destinazione del locale di provenienza, dotato di rubinetteria a comando non manuale, sapone liquido, asciugamani a perdere.
- Ogni "posto WC" deve essere completamente separato fisicamente dall'anti WC e dagli ambienti lavorativi e deve possedere i seguenti requisiti:
 - 1) pavimento, pareti e porte devono avere superfici facilmente lavabili e disinfettabili;
 - 2) altezza delle superfici lavabili alle pareti di almeno m 1,80;
 - 3) altezza minima interna di almeno m 2,40;
 - 4) superficie utile in pianta non inferiore a mq 1,20 con lato minimo non inferiore a m 1 e porta di accesso apribile verso l'esterno. Per superfici in pianta superiore al valore minimo, la porta di accesso potrà essere apribile verso l'interno.
- La ventilazione di normativa assicurata dotando il locale di finestra completamente apribile, comunicante con l'esterno, avente una superficie pari ad almeno mq 0,5.

Nell'impossibilità di ottenere locali con tali requisiti e ammessa una ventilazione artificiale che assicuri almeno 10/15 ricambi/ora, con avvio contestuale all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti che beneficiano di illuminazione naturale), adeguatamente temporizzata, in modo tale da garantire almeno un ricambio d'aria per ogni utilizzazione.

Le porte, comprese quelle delle docce, avranno uno zoccolo vuoto di almeno cm 10 per la presa d'aria (5) (7).

In caso di locali ad uso commerciale a conduzione familiare annessi all'abitazione del proprietario è concesso l'uso dei servizi igienici dell'abitazione.

In tal caso il parere favorevole all'agibilità si ritiene vincolato all'abitazione e pertanto revocato in caso di vendita o locazione del locale commerciale o presenza di personale dipendente o assimilabile.

f) Locali interrati o seminterrati (7)

Presi come riferimento il piano naturale del terreno circostante l'edificio (piano di campagna per la situazione di fabbricato in zona pianeggiante; piani naturali del terreno per fabbricati in zona non pianeggiante) ed il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio di copertura del locale in esame si definisce:

- locale INTERRATO quello ove la differenza (H) fra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio di copertura e il/i piano/i naturale/i del terreno è inferiore a m 1,00;
- locale SEMINTERRATO quello ove la differenza (H) è compresa fra m 1,01 e m 1,60;
- locale ASSIMILABILE a quelli fuori terra, quel locale ove la differenza (H) è maggiore di m 1,60.

Per ulteriore chiarezza è riportato uno schema visivo delle varie situazioni (vedi allegato n° 2).

E' vietato adibire al lavoro i locali che possiedono le caratteristiche di locali interrati e seminterrati, a meno che non sussistano particolari esigenze tecniche; in tal caso spetta al titolare dimostrare la sussistenza di tali esigenze (art. 8 DPR 303/56).

Per detti locali l'unico uso consentito è quello di deposito.

Per i locali assimilabili a quelli fuori terra il divieto d'uso per lo svolgimento di attività lavorativa in genere può ritenersi superato qualora sussistano le seguenti caratteristiche costruttive:

- altezza libera interna non inferiore a m 3;
- illuminazione e ventilazione con le caratteristiche riportate nei punti precedenti;
- il pavimento sia separato dal suolo o mediante un piano sottostante cantinato o mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m 0,50; detto pavimento sia altresì un metro più elevato del livello massimo delle acque di falda (10);
- i muri perimetrali a contatto con il terreno siano protetti mediante adatti materiali contro l'umidità del suolo.

10.2. LOCALI AD USO COMMERCIALE E PER SERVIZI IN EDIFICI PREESISTENTI

Al fine di recuperare il patrimonio edilizio per i locali preesistenti che mantengono l'originaria destinazione d'uso, può essere accettata un'altezza minima di m 2,70.

La riduzione del cubo d'aria disponibile sarà compensata di volta in volta da mezzi integrativi della ventilazione naturale e/o sistemi artificiali.

Per gli altri requisiti si fa riferimento ai parametri corrispondenti previsti per i nuovi edifici.

Qualora l'adeguamento ai parametri previsti, per quanto riguarda illuminazione e ventilazione naturali risulti tecnicamente impossibile, in presenza di deficit non sostanziali può essere ottenuta una bonifica mediante integrazione con ventilazione ed illuminazione artificiale, commisurate alle particolari esigenze (vedi allegato 4).

Per richieste di cambio di destinazione d'uso i parametri, cui far riferimento, sono quelli previsti per i locali di nuova costruzione.

Deroghe a tale indicazione sono ammesse in caso di edifici preesistenti all'interno dei centri storici, come definiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono escluse deroghe ai requisiti finalizzati alla prevenzione incendi ed infortuni.

11. PREVENZIONE INCENDI

Sia i locali di nuova costruzione che quelli ristrutturati adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq 400 (compresi i servizi e i depositi) ed i locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq 1000 sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale VV.FF. (15).

Per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, non rientranti nelle disposizioni di cui al punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità si deve prescrivere l'osservanza del Decreto Ministero dell'Interno del 01.02.1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

12.1. UFFICI E STUDI PROFESSIONALI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli ambienti destinati a tali attività devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) Altezze

L'altezza minima prevista è di m 2,70, riducibile a m 2,55 per edifici al di sopra dei 1000 m s.l.m.

b) Illuminazione naturale

La superficie illuminante utile dovrà soddisfare i seguenti parametri riferiti ad ogni singolo locale:

Locali fino a mq 100	=	1/80 della sup. del pavimento
Locali da 100 a 1000 mq	=	1/20 della sup. del pavimento
Locali sup. a mq 1000	=	1/10 fino a mq 1000 di pavimento 1/12 per la quota eccedente

c) Ventilazione naturale

La superficie finestrata apribile per la ventilazione naturale dovrà soddisfare i seguenti parametri riferiti ad ogni singolo locale:

Locali fino a mq 100	=	1/16 della sup. del pavimento
Locali da 100 a 1000 mq	=	1/20 della sup. del pavimento
Locali sup. a mq 1000	=	1/20 fino a mq 1000 di pavimento 1/24 per la quota eccedente

E' opportuno che almeno una parte di queste superfici finestrate apribili siano rappresentate da elementi tipo "vasistas" o soluzioni equivalenti, opportunamente dislocate per garantire una distribuzione uniforme della ventilazione non recando disturbo alle persone presenti.

Le superfici apribili dovranno essere facilmente accessibili ed utilizzabili.

Per quanto riguarda la ventilazione artificiale, i servizi igienici, i locali interrati e seminterrati si rimanda alle voci corrispondenti previste per i locali ad uso commerciale.

12.2. UFFICI E STUDI PROFESSIONALI IN LOCALI PREESISTENTI

I parametri sottoriportati si riferiscono ad ambienti soggetti a ristrutturazione ma che conservano l'originaria destinazione d'uso.

Per cambi di destinazione ad uso uffici e/o studi professionali si dovrà far riferimento ai parametri previsti per le nuove costruzioni.

Deroghe in tal senso possono essere ammesse per edifici ubicati nei centri storici, come identificati dagli strumenti urbanistici, o qualora la non conformità sia relativa esclusivamente a locali in cui vi è stazionamento di persone.

Sono ovviamente esclusi da deroghe i requisiti finalizzati alla prevenzione incendi ed infortuni.

a) Altezza

L'altezza minima è di m 2,70. Qualora siano occupate più di 5 persone o vi sia attività di sportello per il pubblico dovranno essere previsti dispositivi per incrementare la quota di ventilazione (vedi sotto).

b) Illuminazione e ventilazione naturali

Per tali requisiti si fa riferimento ai corrispondenti parametri previsti per le nuove costruzioni. Qualora l'adeguamento ai parametri succitati risulti tecnicamente impossibile, in presenza di deficit non sostanziali può essere ottenuta una bonifica mediante l'integrazione con ventilazione ed illuminazione artificiale.

Per l'AERAZIONE ARTIFICIALE, I SERVIZI IGIENICI ED I LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI si rimanda alle corrispondenti voci per i locali commerciali di nuova costruzione.

13. PARERE IGIENICO SANITARIO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ e/o AGIBILITÀ (art. 221 T.U.L.L.SS.)

Il parere che il Settore Igiene Pubblica è chiamato a esprimere, si compone di due parti che generalmente si integrano fra di loro, non potendo comunque essere esclusa a priori una possibile divergenza.

Dal sopralluogo devono "risultare" (art. 221) di fatti, la conformità, sotto il profilo igienico sanitario dell'opera a quanto approvato e la non sussistenza di cause d'insalubrità (27) (28)

Ora, mentre per formulare il giudizio di conformità il medico ha a disposizione mezzi oggettivi, per esprimere il giudizio di "non sussistenza" di cause di insalubrità, dovrà spesso ricorrere alla propria esperienza e alle proprie conoscenze professionali che si fondano su acquisizioni ormai accettate ma spesso non regolamentate.

Potrà verificarsi pertanto che un manufatto pur conforme al progetto approvato presenti "cause d'insalubrità" all'interno o all'esterno di esso; oppure che un manufatto non sia in tutto e per tutto conforme a quanto approvato e che ciò nonostante sia abitabile e/o agibile sotto il profilo igienico sanitario (27) (28).

La valutazione finale spetta al Responsabile dell'Ufficio, ricordano comunque che il parere negativo espresso ai sensi dell'art. 221 dal medico delegato è vincolante. (21) (25) (28).

Dal punto di vista igienico sanitario si dovrà verificare l'osservanza delle norme antinfortunistiche (parapetti, ringhiere), constatare le modalità di smaltimento dei reflui civili, e pretendere il certificato di potabilità dell'acqua, in caso di approvvigionamento idrico autonomo.

E' opportuno prescrivere che l'accertamento della potabilità dell'acqua sia ripetuto annualmente e che copia dei referti sia inviata al Responsabile dell'Ufficio ed al medico delegato dal Responsabile S.I.P.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui civili si ricorda che i vari manufatti (pozzetti, vasche Imhoff, vasca a tenuta, canalette di sub-irrigazione etc.) dovranno essere ispezionabili al momento del sopralluogo.

Si ricorda come sia possibile esprimere parere favorevole alla concessione di un'abitabilità parziale, purché sia individuabile un nucleo minimo abitabile composto da cucina, camera/e da letto, servizio igienico.

Devono ovviamente essere rispettati i requisiti finalizzati alla prevenzione incendi ed infortuni.

14. DICHIARAZIONE DI ALLOGGIO ANTI-IGIENICO E/O IMPROPRIO

L'alloggio è da ritenersi antigiene quando si presenta privo di servizi igienici propri incorporati nell'alloggio; quando presenta tracce di umidità permanenti dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabile con normali interventi di manutenzione; quando presenta requisiti di aereazione insufficienti (5).

Un'alloggio dichiarato anti-igienico non può essere rioccupato se non dopo che il medico delegato dal Responsabile S.I.P. abbia accertato l'avvenuto risanamento e la rimozione delle cause della anti-igienicità.

Sono alloggi impropri quelli ricavati nelle soffitte, nei seminterrati, nei box, nei rustici o comunque in locali destinati ad altri usi con caratteristiche obiettive di tale destinazione.

15. DICHIARAZIONE DI ALLOGGIO INABITABILE

Ai sensi dell'art. 222 del T.U.L.L.S.S. il Responsabile dell'Ufficio, sentito il medico delegato del Responsabile del S.I.P., può dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igienico-sanitarie e ordinare lo sgombero.

Tra i motivi che possono determinare la situazione di inabitabilità ricordiamo:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupati;
- insufficienti requisiti di superfici ed altezze;
- mancanza di aereazione naturale;
- mancata disponibilità di servizi igienici ed acqua potabile;
- alloggio improprio.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato e non potrà essere rioccupato se non dopo adeguata ristrutturazione e rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

NOTE

- 1) L.R. 05.03.1985, n° 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole"
- 2) Checchi "Igiene e medicina preventiva" ed. Ambrosiana 1975
- 3) Decreto Min. 22.06.1983 "Definizione dei criteri generali tecnico costruttivi, omissis, per il risparmio e/o recupero di energia" G.U. 08.07.1983, n° 186.
- 4) D.M. Sanità 05.07.1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1986 omissis" G.U. 18.07.1975, n° 190.
- 5) Regione Emilia-Romagna "Regolamento comunale d'igiene" Settembre 1984.
- 6) Legge 27.05.1975, n° 166 "Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia" (art. 18).
- 7) Circolare Regione Veneto 27.07.1987, n° 30 (B.U.R. del 07.08.1987, n° 45).
- 8) Norma UNI-CIG 7129/72 e 7131/72 allegata al D.M. 07.06.1973 (G.U. del 07.08.1973, n° 203).
- 9) Progetto di norma CIG e 01.08.901.0 - revisione norma UNI-CIG 7129/72 (pubblicato su "L'installatore italiano", n° 8, agosto 1987).
- 10) Istruzioni Ministeriali 20.06.1986 "compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato".
- 11) Ernest Neufert "Enciclopedia pratica per progettare e costruire" VI a ed. Hoepli 1981.



COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 12) D.M. Interno n° 246 del 16.05.1978 "Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" (G.U. 148 del 27.06.1987.
- 13) D.M. Interno 01.02.1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" (G.U. 38 del 15.02.1986.
- 14) D.P.R. 27.04.1955, n° 547 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 15) D.M. Interno del 16.02.1982 "Determinazione delle attività soggette alle visite prevenzione incendi" (G.U. 98 del 09.04.1982.
- 16) Legge 05.08.1978, n° 457 "Norme per l'edilizia residenziale" art. 43 (G.U. 19.08.1978, n° 231).
- 17) Albano e Salvaggio "Manuale di Igiene" Ed. Piccin 1980.
- 18) D.P.R. 19.03.1956, n° 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro".
- 19) D.M. Sanità 18.05.1976 "Disposizioni in ordine agli impianti di condizionamento o ventilazione di cui alla L. 11.11.1975, n° 584omissis".
- 20) Woods "Guida pratica della ventilazione" Ed. PEG Milano 1980.
- 21) Bertolini "La tutela giuridica dell'ambiente e del territorio" Maggiolo ed. 1987.
- 22) Dall'Acqua "Igiene edilizia ed urbana" Ed. Minerva Medica 1982.
- 23) D.P.R. 27.04.1978, n° 384 "Regolamento di attuazione art. 27 della L. 30.03.1971, n° 118 omissis " (G.U. del 22.07.1978, n° 204).
- 24) D.P.R. 22.12.1970, n° 1391 "Regolamento per l'esecuzione della L. 13.07.1966, n° 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".
- 25) Campana Castellani "Abitabilità e agibilità delle costruzioni nell'ordinamento vigente " Maggioli ed. 1988.
- 26) Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. 30.06.1984 in Cass. Pen. aprile 1985): "La licenza di abitabilità si concreta in un'autorizzazione sostanzialmente vincolata all'accertamento tecnico positivo di cui si è detto, essendo il Responsabile dell'Ufficio chiaramente privo di discrezionalità amministrative ed anche di discrezionalità tecnica che postula una valutazione sia pure tecnica e non mero accertamento".
- 27) TAR Marche n° 110/83: "Funzione tipica del certificato di abitabilità è quella di verificare la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie e non di effettuare una verifica urbanistico-edilizia".
- 28) Cons. Stato, sez. IV n° 841/84: "Il rilascio del certificato di abitabilità previsto dall'art. 221 T.U.LL.SS. presuppone l'accertamento dell'inesistenza di cause di insalubrità dell'edificio, senza alcun collegamento con conseguimento dei fini di carattere edilizio-urbanistico".
- 29) D.P.R. 24.05.1988, n° 236: "Attuazione delle direttive CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16.04.1987, n° 183".
- 30) Delibera Consiglio Provinciale di Sanità di Verona del 06.10.1970: "Distanza delle stalle, concimaie e allevamenti intensivi di animali dalla case di abitazione e nuclei abitati etc."