

COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE



Provincia di Bari

Area Tecnica - Servizio 1° Assetto del Territorio

sportello unico per l' edilizia

PIANIFICAZIONE ED ANNESSO REGOLAMENTO PER L' OCCUPAZIONE
DEL SUOLO PUBBLICO MEDIANTE ALLESTIMENTO DI DEHORS
STAGIONALI E CONTINUATIVI

Approvato con D.C.C. n.24 del 29.06.2007

Entrato in vigore il 10.08.2007

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA'

La presente pianificazione con annesso regolamento disciplina l' occupazione del suolo pubblico (o privato gravato da servitu' d' uso pubblico) mediante dehors stagionali e continuativi, in conformita' ai principi generali di riqualificazione formale e funzionale dell' ambiente cittadino e di promozione turistica perseguiti nei programmi dell' Amm.ne C.le.

ART. 2 - DEFINIZIONI

1. Per dehor s' intende l' insieme degli elementi allestibili su spazio pubblico (o privato gravato da servitu' d' uso pubblico) in delimitazione volumetrica di uno spazio per il ristoro annesso ad un preesistente locale di pubblico esercizio per la somministrazione, con le distinzioni di seguito indicate.

2. Per dehor stagionale s' intende un allestimento su suolo pubblico (o privato gravato da servitu' d' uso pubblico) mantenuto per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni per anno solare.

3. Per dehor continuativo s' intende un allestimento su suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico) mantenuto per un periodo non superiore a dieci anni decorrenti dalla data di rilascio della concessione per l' occupazione del suolo pubblico.

4. Non costituisce dehor lo spazio delimitato perimetralmente da vasi e fioriere e/o superiormente da coperture in telo riavvolgibile o pergolati aperti cui continuano ad applicarsi i vigenti regolamenti in tema d' arredo urbano ed occupazione di suolo pubblico. Ogni differente configurazione attinente la delimitazione dello spazio pubblico rientra nella definizione di dehor come, ad esempio, l' apposizione di pannelli laterali pur semiaperti lungo almeno il 50% del bordo dell' area pubblica occupata non aderente all' edificio principale o la realizzazione di copertura in tegole o similari ovvero in teli non riavvolgibili anche disposti semiaperti secondo l' orditura di un graticcio.

5. Entro dodici mesi dall' entrata in vigore del presente regolamento tutti i titolari di pubblici esercizi per la somministrazione che dispongono di attrezzature esterne suscettibili secondo le presenti definizioni di essere considerate quali dehors, devono adeguarsi provvedendo ad acquisire la concessione onerosa di suolo pubblico o modificando le caratteristiche costitutive di tali allestimenti in modo che non siano riconducibili alla categoria di dehor. All' uopo a tali esercenti

sarà specificamente notificato dall' Amministrazione Comunale l' invito all' adeguamento pena l' annullamento delle precedenti autorizzazioni rilasciate per l' occupazione di suolo pubblico.

ART. 3 – TASSA DI OCCUPAZIONE E CANONE

La realizzazione di dehors è soggetta al pagamento dell' ordinaria tassa per l' occupazione di suolo pubblico (TOSAP) e di un canone a corrispondersi all' Amm.ne concedente nella misura di 1/3 del corrente canone locativo per locali commerciali a valutarsi in funzione dell' ubicazione e ad aggiornarsi annualmente secondo l' indice ISTAT che registra le variazioni dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Per attribuire maggiore speditezza al procedimento tale canone viene fissato allo stato nella misura mensile di 2,50 €/mq e verrà corrisposto in rate semestrali anticipate a partire dalla stipula dell' atto di concessione di suolo pubblico ; nel caso di dehors stagionali in un' unica rata anticipata commisurata al periodo di occupazione. L' ufficio comunale comunicherà annualmente al concessionario la misura del canone aggiornato ; eventuali ritardi nella comunicazione non esimeranno il concessionario dalla corresponsione dei dovuti ratei come derivanti dall' aggiornamento che s' intende comunque operante sulla scorta delle rilevate variazioni ISTAT. Per le attività avviate dopo l'entrata in vigore del regolamento nell'ambito **Adh** il contratto di concessione del suolo pubblico prevederà una riduzione del 50% del canone per i primi 2 anni della concessione.

ART. 4 – MODALITA' TECNICHE PER L' UBICAZIONE E L' INSTALLAZIONE

1. L' Amministrazione si riserva a proprio insindacabile ed unilaterale giudizio, tramite i propri organi tecnici, ogni valutazione sulle caratteristiche dimensionali ed estetiche dei dehors in funzione delle precipue caratteristiche dello spazio pubblico ad occuparsi ovvero delle dotazioni del soprassuolo e sottosuolo, nonché nel rispetto del Codice della Strada.

Per l' ambito indicato nella tavola grafica allegata col n. 1 al presente regolamento, denominato con sigla **A_{dh}**, l' installazione dei dehors potrà avvenire anche in deroga al R.E. del PRG, secondo le finalità di cui a L.R. n. 11/03 già applicata con delibera C.C. n. 5/05 (art. 3 - lett. g, art. 15 punto 1 lett.a. 4, lett. c, art. 16 commi 1, 2 lett. c, 7), come di seguito meglio specificato.

2. In tema di altezza minima interna può ritenersi ovunque assegnabile per i dehors il valore di metri 2,70 trattandosi d' allestimento per definizione precario per cui può prescindersi dal minimo valore di metri 3,50 previsto nel R.E. del P.R.G. per gli esercizi commerciali. L' altezza lorda massima sarà ammessa nel valore di metri 3,00 solo nell' ambito A_{dh} al fine di ridurre l' impatto visivo esterno del dehor, fatte salve particolari documentate necessità di collegamento alle strutture murarie dell' edificio principale in caso di realizzazione del dehor in aderenza, ove per continuità architettonica fosse richiesta un' altezza maggiore. Per i restanti ambiti urbani l' altezza del dehor non potrà superare quella del solaio di copertura del locale ove ha sede il pubblico esercizio.

3. Il marciapiede che dovrà residuare dalla disposizione dei dehors non potrà in nessun caso nella descritta zona A_{dh} avere larghezza inferiore a metri 1,20, in sintonia con :

- le disposizioni ex art. 77 del R.E.;
- l' art. 20 del D.L.vo n. 285/'92 (come modificato dall' art. 29 – comma 1- lett. b) L. n. 472/'99) - “Nuovo Codice della Strada” che ammette nelle zone a rilevanza storico-ambientale l' occupazione dei marciapiedi purchè rimanga garantita un' adeguata zona per la circolazione dei pedoni e delle persone con ridotta capacità motoria ;
- le disposizioni in tema di abbattimento delle barriere architettoniche ;
- l' art. 16 – punti 2 e7 – della L.R. n. 11/'03.

Nelle restanti zone prevarrà la disposizione dell' art. 20 – comma 3° - del D.L.vo n. 285/'92 e s.m.i. che espressamente recita :

“ Nei centri abitati, ferme restando le limitazioni e i divieti di cui agli articoli ed ai commi precedenti, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'articolo 18, comma 2. Nelle zone di rilevanza storico-ambientale, ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, è ammessa l' occupazione dei marciapiedi a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria. ”

4. Dovrà pertanto ovunque osservarsi il dispositivo ex art. 18, comma 2, di detto Codice in corrispondenza delle intersezioni stradali, non dovrà essere occultata la vista di eventuali impianti semaforici, né dovrà interferirsi con gli attraversamenti pedonali. Qualora l'installazione del dehor occulti la segnaletica verticale od orizzontale, il titolare dell'esercizio provvederà a sua cura e spese alla ricollocazione della segnaletica di preavviso occultata, sentito il competente settore comunale. Nel caso detta ricollocazione non fosse possibile, trattandosi di insostituibili segnali di prescrizione e pericolo, il dehor dovrà adeguarsi allo stato dei luoghi. Analoghe considerazioni in presenza d'impianto di pubblica illuminazione o di qualsiasi altra pubblica attrezzatura che confligga in modo insanabile con la prevista collocazione del dehor che sarà comunque obbligato ad adeguarsi anche nel caso in cui, successivamente alla sua installazione, sia indispensabile la collocazione in sito di segnaletica od altra attrezzatura di pubblica utilità.

5. La distanza dei dehors dal limitrofo margine di eventuali accessi agli immobili, pedonali o carrabili, non deve essere inferiore a metri 1,50, fatta salva l'espressa deroga concessa dal proprietario di tali immobili adiacenti. Tutti i dettagli sulle dotazioni urbane e le caratteristiche degli immobili nel raggio di 20 metri dal bordo più esterno del realizzando dehor devono comunque essere oggetto di analitico rilievo tecnico e conseguente rappresentazione in scala 1:100 a firma di tecnico abilitato di planimetria dell'area urbana e di prospetti degli edifici alla strada.

6. Nell' ambito A_{dh} l' occupazione della carreggiata può essere autorizzata, ex art. 20 del D.L.vo n. 285/'92, a condizione che essa non determini intralcio alla circolazione. Sul punto occorrerà obbligatoriamente acquisire il parere preventivo del Comando di Polizia Municipale.

7. E' in ogni caso necessario il nulla osta vincolante del proprietario o dell' assemblea condominiale dell' immobile in aderenza al quale s' intende disporre il dehor, in relazione sia alla modifica di prospetto che alle mutate condizioni di sicurezza dei piani immediatamente soprastanti. Per tali dehors a collocarsi in aderenza e' consentita un' occupazione oltre i limiti di proprietà del locale sede dell' esercizio previo assenso scritto dei titolari degli esercizi e dei condomini adiacenti. Eventuali modificati orientamenti di tali proprietari e titolari, susseguenti anche a modifiche di proprietà o titolarità, saranno considerabili dall' Amm.ne solo al termine del concesso periodo a disfavore di un' eventuale proroga.

La concessa occupazione di suolo pubblico è comunque per antonomasia rilasciata facendo sempre salvi i diritti di terzi. In caso d' intervento forzoso di ripristino dello stato dei luoghi intentato da terzi, l' Amm.ne è tenuta, all' esito di sottoscrizione di verbale di rimozione integrale del dehor, a restituire al concessionario la quota di canone corrispondente alle mensilità non usufruite.

8. Anche nel caso la collocazione del dehor non debordi dal limite di proprietà dell' edificio principale ove aderisca, l' Amm.ne potrà interpellare i titolari degli esercizi commerciali immediatamente limitrofi per l' ottenimento di un parere non

vincolante onde evitare che gli stessi possano considerare eventuali svantaggi in termini di visibilità ed accesso al loro esercizio dall' avvenuta collocazione del dehor. In detti casi l' Amm.ne avvierà formalmente un procedimento istruttorio per concertare la più idonea posizione del dehor. Per particolari situazioni a prospetto tale procedura potrà essere estesa ai proprietari degli edifici limitrofi con particolare riguardo a quelli degli immobili del primo piano. Non sarà necessario avviare alcun procedimento con le ditte limitrofe nel caso il margine del dehor sia posto alla distanza di almeno 1,50 metri dal confine di proprietà dell' immobile principale ove è collocato l' esercizio.

9. Il parere del condominio non e' necessario nel caso di realizzazioni su spazi pedonali aperti, in posizione distaccata di almeno 5 metri dall' edificio principale ovvero nel caso in cui il dehor sia collocato sotto aree porticate d' uso pubblico. Non sussistono limiti di superficie per detti allestimenti se non quelli derivanti dall' ampliamento complessivo di fatto conseguente dei locali e dai corrispondenti occorrenti requisiti igienico-sanitari sulla dotazione di servizi igienici o da quant' altro dovesse derivare da normative di settore. Per non eludere comunque il fabbisogno di parcheggi corrispondente ad un prevedibile richiamo d' utenti non verranno ammessi dehors aventi superficie lorda complessiva superiore a 50 mq.

10. I dehors devono essere realizzati in conformita' alla normativa sulle barriere architettoniche e devono risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.

11. In presenza di specifici vincoli di legge e' sempre necessario per i dehors ottenere il nulla osta degli enti interessati (autorizzazioni sanitarie, paesaggistiche, ecc.).

ART. 5 – FINITURE ESTERNE

Nel descritto ambito A_{dh} sarà ammesso esclusivamente l' uso dei seguenti materiali di finitura comunque superficialmente trattati :

- legno ;
- acciaio ;
- vetro ;
- pietra calcarea ;
- per copertura : tegole antichizzate o telo di solo colore bianco-ghiaccio-panna.

Nel medesimo ambito A_{dh} , in relazione ad elevati valori storici del contesto d' inserimento, l' Amministrazione potrà richiedere esclusivamente un allestimento in stile d' epoca. Non sussistono prescrizioni per le restanti zone.

ART. 6 – CONDIZIONI CONTRATTUALI

1. Al termine del concesso periodo decennale il concessionario dovrà obbligatoriamente richiedere all' A.C. l' eventuale rinnovo. Non sussistono forme tacite di rinnovo, anche nel caso eventuali procedure di proroga o cessazione dovessero registrare ritardi imputabili ad una qualsiasi delle parti. In sede di rinnovo della concessione dovrà determinarsi un canone aggiornato alle mutate

condizioni del corrente mercato locativo. Nel caso la concessione non venisse rinnovata resterà a carico del concessionario la corresponsione dei canoni, commisurati come specificato al precedente articolo 3, adeguamento ISTAT compreso, dovuti fino alla materiale rimozione del manufatto di cui dovrà risultare verbale. Provvedimenti coercitivi di sgombero potranno essere assunti nel caso il concessionario non provveda al pagamento dei canoni e delle sanzioni accessorie precisate al punto seguente, all' esito di preventiva diffida dell' A.C.

2. In caso di mancato o parziale versamento del canone la quota non corrisposta non verrà maggiorata degli interessi legali purchè la corresponsione sia effettuata non oltre un mese dalla data di scadenza del rateo. Ogni volta che il ritardo nella corresponsione del rateo semestrale superi i trenta giorni naturali e consecutivi il concessionario dovrà corrispondere a titolo di penale, in aggiunta al canone ordinario, una sanzione pari ad 1/3 del rateo semestrale dovuto in quel frangente. Ai fini del presente comma non vengono computati gli eventuali periodi di ritardo dell' Amministrazione nella comunicazione della misura aggiornata del canone annuale.

3. A titolo di garanzia per l' Amm.ne sarà preliminarmente costituito un deposito cauzionale (mediante polizza fidejussoria assicurativa o fidejussione bancaria) d' importo pari al primo rateo semestrale o al 30% di quello stagionale. Tale somma sarà svincolata decorsi tre mesi dalla scadenza della concessione di occupazione suolo pubblico o dalla data, se successiva, di effettiva rimozione del dehor a condizione che non vi siano pendenze derivanti da sanzioni per la violazione di disposizioni normative relative all' allestimento del dehor o all'

esercizio dell'attività. L'importo del deposito cauzionale sarà decurtato, oltre che delle comminate sanzioni, delle spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione per la rimozione del dehor nei casi di occupazione ritenuta abusiva.

ART. 7 – MODALITA' D' USO

1. Il dehor non deve essere adibito ad uso improprio, essendo l'area occupata destinabile solo all'attività di somministrazione e/o di consumo di alimenti e bevande nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Nei dehors sono consentiti piccoli intrattenimenti musicali, preventivamente autorizzati, che in ogni caso non devono creare pregiudizio al riposo delle persone. Sono vietati l'utilizzo di qualsiasi impianto di amplificazione e l'installazione di apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento.

ART. 8 – REVOCA E SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

1. Per motivi d'interesse pubblico la concessione d'occupazione del suolo pubblico con dehors è revocata con provvedimento motivato del medesimo soggetto preposto al rilascio che provvede alla comunicazione al destinatario con almeno 60 giorni di preavviso. Fra i motivi d'interesse pubblico possono annoverarsi eventuali contenziosi intrapresi da terzi avverso la collocazione di dehors che potrebbero veder l'Ente in posizione di svantaggio o l'esecuzione di opere pubbliche che confliggesse insanabilmente con tale installazione. Il concessionario darà atto nel provvedimento concessorio che per motivi d'

interesse pubblico, nel termine assegnato dall' Amm.ne secondo le procedure qui descritte, dovrà procedere all' integrale rimozione del dehor a propria cura e spese senza null' altro, a nessun titolo, pretendere dall' Amm.ne concedente.

In caso d' inerzia ovvero d' inadempimento della parte ad ordine di sgombero verranno avviate le procedure di rimozione forzata. All' esito della rimozione è dovuta al concessionario la restituzione delle quote di canone corrisposte e non godute.

2. La concessione di occupazione suolo pubblico e' sospesa con provvedimento del soggetto preposto al rilascio del provvedimento nei seguenti casi :

a. ogni qualvolta nella localita' interessata debbano effettuarsi lavori per opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprieta' comunali, interventi di Enti erogatori di servizi o di urgente manutenzione del condominio ove ha sede il pubblico esercizio non realizzabili con soluzioni alternative. In tal caso il responsabile del servizio competente provvede a comunicare al destinatario con 30 giorni di preavviso la data in cui il suolo dovra' essere reso libero di parte o di tutti gli arredi con rimozione a carico degli esercenti.

b. per lavori di pronto intervento che necessitino della rimozione immediata degli arredi, la comunicazione alla parte puo' avvenire in forma urgente. Nel caso in cui non fosse possibile la comunicazione in tale forma per chiusura dell' esercizio od altro, per comprovati motivi di tutela d' incolumita' o d' interesse pubblico l' Ente di pronto intervento e' autorizzato a rimuovere gli allestimenti addebitando i costi al concessionario.

3. Nei casi di sospensione il concessionario sarà tenuto indenne dal pagamento della quota di canone, incrementata del 50 %, relativa al periodo in cui il dehor è risultato rimosso. La rimozione spontanea o forzata ed il riallestimento del dehor a cura del medesimo concessionario risulteranno da appositi verbali.

ART. 9 – RISARCIMENTO DANNI

1. Qualsiasi danno arrecato in fase d' allestimento o rimozione del dehors al suolo o sottosuolo pubblico ed alle sue dotazioni ed in genere al patrimonio pubblico, compreso alberi e giardini, dev' essere risarcito dai titolari dell' esercizio commerciale.

2. In presenza di tali danni i settori comunali competenti potranno provvedere, previa redazione di relativo verbale di constatazione e quantificazione notificato al concessionario responsabile, all' esecuzione urgente dei necessari interventi di ripristino, con addebito al medesimo delle spese sostenute.

ART. 10 – OCCUPAZIONE ABUSIVA DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso in cui venga accertata l' occupazione di suolo pubblico con dehors senza la prescritta concessione e/o in misura eccedente la superficie consentita e/o oltre i limiti temporali di efficacia, il titolare dell' attivita' commerciale cui il dehors e' funzionalmente connesso, a seguito di motivata diffida dell' A.C. recante specifica descrizione delle contestazioni rilevate, e' tenuto a ripristinare

lo stato dei luoghi mediante la rimozione dell' occupazione abusiva entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

2. Qualora il titolare dell'esercizio cui il dehors e' annesso non provveda nel termine fissato al ripristino dello stato dei luoghi le strutture saranno rimosse d' ufficio con spese a suo carico. L' inadempimento sara' causa ostativa, per un periodo di tre anni, al rilascio di un' eventuale proroga di concessione di suolo pubblico.

3. Il materiale rimosso verra' conservato in locali od aree idonee, con addebito delle spese sostenute per la rimozione, il trasporto e la custodia. Detto materiale sara' tenuto a disposizione dell' interessato per 60 giorni ; scaduto tale termine si provvedera' ad emettere provvedimento di confisca. Nessun indennizzo e' dovuto per il deterioramento delle attrezzature eventualmente verificatosi per le operazioni di smontaggio, trasporto o per qualsiasi altra causa di forza maggiore. Delle relative operazioni si dovra' dare atto in apposito verbale di rimozione.

ART. 11 – CHIOSCHI

Nelle piazze pedonali e nell' ambito di giardini pubblici o di spazi di proprietà pubblica è consentita l' installazione di chioschi per vendita, compatibilmente con le norme merceologiche e sanitarie di settore e giusta art. 135 del R.E. del vigente P.R.G.

Nel già descritto ambito agevolato A_{dh} la superficie massima lorda dei chioschi non potrà superare l' estensione di 12 mq : nel caso di particolari contesti storici l'

Amministrazione potrà richiedere un ingombro più ridotto e proporzionato e/o uno specifico allestimento in stile d' epoca.

Le norme sul punto sono le medesime statuite per i dehors, ad eccezione della misura del canone annuale che dovrà corrispondere ai 2/3 del corrente canone locativo per locali commerciali a valutarsi in funzione dell' ubicazione e ad aggiornarsi annualmente secondo l' indice ISTAT, nelle identiche modalità di cui al precedente art. 3.

La concessione per l' occupazione di suolo pubblico dovrà necessariamente riferirsi ad un periodo decennale e rimane d' esclusiva discrezionalità della Amministrazione Comunale che dovrà motivatamente recepire o respingere le relative istanze nell' ordine cronologico pervenutele, indicando in caso di diniego un sito alternativo a quello proposto o dando diversamente motivatamente atto dell' insussistenza di idonei siti alternativi.

ART. 12 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente qui disciplinato si fa rinvio alle norme di ogni ordine e grado fra cui il D. L.vo 285/1992 e s.m.i., i Regolamenti Comunali edilizio, per l' occupazione di suolo pubblico e per l' installazione di impianti pubblicitari, oltre che ovviamente alla “*ratio*” delle presenti disposizioni.

L' installazione di dehors e chioschi non può comportare in nessun modo l' impiego del sottosuolo dell' area occupata.

I contratti a stipularsi per l' occupazione di suolo pubblico per l' installazione di dehors e chioschi faranno espresso richiamo alla conoscenza del concessionario

delle presenti norme. Le tasse di registrazione annuali dell' atto di concessione sono integralmente a carico del concessionario.

L' ufficio comunale responsabile del procedimento per la concessione di suolo pubblico per dehors e chioschi è costituito presso il Servizio 1° Assetto del Territorio dell' Area Tecnica - sportello unico per l' edilizia. Detto ufficio coordinerà la richiesta di eventuali pareri presso altri settori comunali od Enti.

Gli allegati di cui al seguente elenco formano parte integrante e sostanziale del presente atto di pianificazione con annesso regolamento.

Cassano Murge, lì 07/05/'07

ing. Domenico Petruzzellis

Elenco allegati

All. n. 1 – Planimetria dell' ambito di zona denominato Adh.-

All. n. 2 – Schema atto di concessione suolo pubblico.-