



# COMUNE DI BARDOLINO

PROVINCIA DI VERONA

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



**ANNO 2026**

Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il sindaco Avv. Daniele Bertasi

Resp. Settore Pianificazione Arch. Ennio Mirandola

Il Progettista Arch. Emanuela Volta

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE .....	1
PARTE PRIMA.....	7
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	7
<b>Art. 1 – Finalità e oggetto .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 2 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale.....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione.....</b>	<b>37</b>
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	38
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi .....	38
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	38
<b>Art. 5 – I.I.1 - Sportello Unico Edilizia (SUE) .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 6 – I.I.2 – Funzionamento del SUE.....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 7 – I.I.3 - Modalità di coordinamento SUAP/SUE .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 8 – I.I.4 - Procedimenti edilizi: disposizioni.....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 9 – I.I.5 - Controlli a campione .....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 10 - I.I.6 - Commissione locale per il paesaggio (CLP) .....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 10a - I.I.7 – Componenti della Commissione e incompatibilità.....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 10b - I.I.8 – Modalità di funzionamento.....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 10c - I.I.9 – Durata e compensi .....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 11 - I.I.7 - Commissione edilizia (CE) .....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 12 - I.I.8 - Commissione "TERRITORIO".</b> Errore. Il segnalibro non è definito.	
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	43
<b>Art.13 – I.II.1 – Annullamento d'ufficio in autotutela .....</b>	<b>43</b>
<b>Art.14 - I.II.2 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....</b>	<b>43</b>
<b>Art.15 – I.II.3 - Certificato di destinazione urbanistica .....</b>	<b>43</b>
<b>Art.16 – I.II.4 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....</b>	<b>43</b>
<b>Art.17 – I.II.5 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....</b>	<b>45</b>
<b>Art.18 – I.II.6 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 19 - I.II.7- Pareri Preventivi.....</b>	<b>46</b>
<b>Art.20 – I.II.8 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....</b>	<b>46</b>
<b>Art.21 – I.II.9 - Modalità e strumenti per l'informazione e</b>	

<b>la trasparenza del procedimento edilizio .....</b>	<b>46</b>
<b>Art.22 – I.II.10 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse .....</b>	<b>47</b>
<b>Art.23 – I.II.11 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.....</b>	<b>47</b>
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	
<b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>	
.....	<b>48</b>
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	<b>48</b>
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	
<b>48</b>	
<b>Art.24 – II.I.1 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori .....</b>	<b>48</b>
<b>Art.25 – II.I.2 - Atti preliminari all'inizio dei lavori .....</b>	<b>49</b>
<b>Art.26 - II.I.3 - Comunicazioni di fine lavori.....</b>	<b>49</b>
<b>Art.27 – II.I.4 - Occupazione di suolo pubblico .....</b>	<b>49</b>
<b>Art.28 – II.I.5 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....</b>	<b>52</b>
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....	<b>53</b>
<b>Art. 29 – II.II.1 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 30 – II.II.2 - Punti fissi di linea e di livello .....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 31 – II.II.3 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 32 – II.II.4 - Cartelli di cantiere .....</b>	<b>54</b>
<b>Art.33 – II.II.5 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....</b>	<b>55</b>
<b>Art.34 – II.II.6 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....</b>	<b>56</b>
<b>Art.35 – II.II.7 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....</b>	<b>57</b>
<b>Art.36 – II.II.8 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e storico artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....</b>	<b>57</b>
<b>Art.37 – II.II.9 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....</b>	<b>58</b>
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b>	
.....	<b>59</b>
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio .....	<b>59</b>
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E</b>	

FUNZIONALI .....	59
<b>Art.38-III.I.1 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici</b> .....	59
<b>Art. 38.1 – III.I.1.1 - Requisiti dei locali abitabili</b> .....	59
<b>Art. 38.2 – III.I.1.2 - Cucine</b> .....	60
<b>Art. 38.3 – III.I.1.3 – Locali per servizi igienici</b> .....	60
<b>Art. 38.4 – III.I.1.4 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti</b> .....	61
<b>Art. 38.5 – III.I.1.5 – Corridoi e disimpegni</b> .....	61
<b>Art. 38.6 – III.I.1.6 – Sottotetti e mansarde – sottotetti esistenti</b> .....	62
<b>Art. 38.7 – III.I.1.7 – Edifici e locali di uso collettivo</b> .....	64
<b>Art. 38.8 – III.I.1.8 – Locali per autorimesse</b> .....	65
<b>Art.39 – III.I.2 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo</b> .....	65
<b>Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie.</b> .....	65
<b>Campi elettromagnetici</b> .....	65
<b>Certificato di regolare esecuzione e collaudo funzionale degli impianti</b> .....	66
<b>Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti</b> .....	67
<b>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.</b> .....	67
<b>Art.40 – III.I.3 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale</b> .....	72
<b>Art. 41 - III.I.4 - Incentivi</b> .....	72
<b>Art.42 – III.I.5 - Misure di prevenzione del rischio gas radon</b> .....	72
<b>Art. 43 - III.I.6 - specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale</b> .....	72
<b>Art. 44 - III.I.7 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. Linee Vita)</b> .....	72
<b>Art. 45 - III.I.8 - Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa</b> .....	73
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....	74
<b>Art.46 – III.II.1 - Strade e viabilità</b> .....	74

<b>Art.47 – III.II.2 - Portici e porticati .....</b>	<b>74</b>
<b>Art.48 – III.II.3 - Percorsi, sentieri e piste ciclabili.....</b>	<b>75</b>
<b>Art.49 – III.II.4 - Aree per parcheggio privato e pertinenziale .....</b>	<b>76</b>
<b>Art.50 – III.II.5 - Passaggi pedonali e marciapiedi .....</b>	<b>77</b>
<b>Art.51 - III.II.6 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni .....</b>	<b>78</b>
<b>Art.52 – III.II.7 – Recinzioni e sistemazioni interne .....</b>	<b>79</b>
<b>Art.53 – III.II.8 – Chioschi/dehors su suolo pubblico .....</b>	<b>81</b>
<b>Art.54 – III.II.9 – Numerazione civica .....</b>	<b>81</b>
CAPO III Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....	<b>82</b>
<b>Art. 55 - III.III.1 – Decoro degli spazi e delle alberature.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 56 - III.III.2 – Divieto di abbattere alberature.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 57 - III.III.3 – Aree verdi.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 58- III.III.4 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 59 - III.III.5 - Orti urbani.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 60- III.III.6 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....</b>	<b>84</b>
<b>Art. 61- III.III.7 - Sentieri .....</b>	<b>84</b>
<b>Art. 62 - III.III.8 - Tutela del suolo e del sottosuolo .....</b>	<b>84</b>
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche.....	<b>84</b>
<b>Art.63 – III.IV.1 – Approvvigionamento idrico .....</b>	<b>84</b>
<b>Art.64 – III.IV.2 – Depurazione e smaltimento delle acque.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.65 – III.IV.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilabili .....</b>	<b>85</b>
<b>Art.66 – III.IV.4 – Distribuzione dell’energia elettrica .....</b>	<b>86</b>
<b>Art.67 – III.IV.5 – Distribuzione del gas .....</b>	<b>86</b>
<b>Art.68 - III.IV.6- Ricarica dei veicoli elettrici .....</b>	<b>86</b>
<b>Art.69 - III.IV.7- Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....</b>	<b>86</b>
<b>Art. 70 - III.IV.8 - Telecomunicazioni.....</b>	<b>86</b>
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....	<b>87</b>
<b>Art.71 – III.V.1 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....</b>	<b>87</b>
<b>Art.72 – III.V.2. - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....</b>	<b>89</b>
<b>Art.73 – III.V.3 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....</b>	<b>89</b>
<b>Art.74 – III.V.4 - Allineamenti.....</b>	<b>90</b>
<b>Art. 75 – III.V.5 - Piano del colore .....</b>	<b>90</b>

<b>Art.76 – III.V.6 - Coperture degli edifici.....</b>	<b>90</b>
<b>Art.77 – III.V.7 - Illuminazione pubblica.....</b>	<b>91</b>
<b>Art.78 - III.V.8 - Intercapedini e griglie di aerazione .....</b>	<b>91</b>
<b>Art.79 - III.V.9 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....</b>	<b>92</b>
<b>Art.80 - III.V.10 - Serramenti esterni degli edifici.....</b>	<b>92</b>
<b>Art.81 – III.V.11 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....</b>	<b>93</b>
<b>Art.82 - III.V.12 - Cartelloni pubblicitari .....</b>	<b>93</b>
<b>Art.83 - III.V.13 - Muri di cinta e di sostegno .....</b>	<b>93</b>
Muro di cinta e distanza dal confine .....	94
<b>Art.84 - III.V.14 - Beni culturali ed edifici storici .....</b>	<b>94</b>
<b>Art. 85 - III.V.15 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....</b>	<b>94</b>
Capo VI Elementi costruttivi .....	95
<b>Art.86 – III.VI.1 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche .....</b>	<b>95</b>
<b>Art. 87 – III.VI.2 – Cortili, lastrici solari, Chiostrine o cavedi.....</b>	<b>95</b>
<b>Art.88 – III.VI.3 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.89 – III.VI.4 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alle costruzioni accessorie .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.89a – III.VI.4.a - Disposizioni relative alla realizzazione di piscine.....</b>	<b>96</b>
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>98</b>
<b>Art.90 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....</b>	<b>98</b>
<b>Art.91 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio.....</b>	<b>98</b>
<b>Art.92- Varianti comunicate a fine lavori .....</b>	<b>98</b>
<b>Art.93 - Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....</b>	<b>98</b>
<b>Art.94 - Sospensione dei lavori.....</b>	<b>98</b>
<b>Articolo 95 – Esecuzione lavori.....</b>	<b>99</b>
<b>Art.96 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....</b>	<b>99</b>
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>101</b>
<b>Art.97 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....</b>	<b>101</b>
<b>Art. 98 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....</b>	<b>101</b>
<b>Art.99 – Abrogazione di precedenti norme .....</b>	<b>101</b>
<b>Art.100 - Disposizioni transitorie.....</b>	<b>101</b>

## **PARTE PRIMA**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **Art. 1 – Finalità e oggetto**

1. Il presente regolamento edilizio del Comune di Bardolino VR disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:
  - a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
  - b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.
3. Ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D. Lgs n. 267/2000.
4. Ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 380/01, contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.
5. Le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PAT e PI), sono applicabili in tutto il territorio comunale e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole.
6. Sono contenute nel presente Regolamento le definizioni uniformi di cui all'allegato B (da 1 a 30) della DGR n. 669 del 15.5.2018. Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, secondo quanto disposto dall'art. 48ter della LR 11/2004 e smi, e verranno utilizzate in sede di redazione ed elaborazione, limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.

#### **Art. 2 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi**

1. Con riferimento all'allegato "A" all'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies D.P.R. 06/06/2001 n. 380, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi recepite anche dalla Regione Veneto sono di seguito riportate.
2. Ai fini degli interventi disciplinati dalle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e sulle politiche

per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio (Veneto 2050) si intendono qui recepite le definizioni di cui all'art. 2 delle rispettive leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

3. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione.
4. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della LR 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.
5. Per le definizioni proprie della disciplina del commercio si fa riferimento alla LR 50/2012.
6. Per le definizioni proprie della disciplina sul turismo si fa riferimento all'art. 2 della LR 11/2013.
7. Le "Definizioni uniformi" da 31 a 42, non aventi incidenza urbanistica, sono entrate in vigore in tutto il territorio regionale a partire dal 22/05/2018.
8. Ad alcune definizioni sono state aggiunte in calce delle note, volte ad approfondirne il significato, chiarirne l'interpretazione e le modalità applicative.

<b>ELENCO DEFINIZIONI UNIFORMI</b>	
di cui all'Allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016	
Definizioni uniformi <b>aventi incidenza sulle previsioni dimensionali</b>	Definizioni uniformi <b>non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali</b>
1 Superficie territoriale	9 Superficie permeabile (SP)
2 Superficie fondiaria	27 Altezza del fronte (HF)
3 Indice di edificabilità territoriale	31 Volume tecnico
4 Indice di edificabilità fondiaria	32 Edificio
5 Carico urbanistico	33 Edificio unifamiliare
6 Dotazioni Territoriali	34 Pertinenza
7 Sedime	35 Balcone
8 Superficie coperta	36 Ballatoio
10 Indice di permeabilità	37 Loggia/Loggiato
11 Indice di copertura	38 Pensilina
12 Superficie totale	39 Portico/Porticato
13 Superficie lorda	40 Terrazza
14 Superficie utile	41 Tettoia
15 Superficie accessoria	42 Veranda
16 Superficie complessiva	
17 Superficie calpestabile	
18 Sagoma	
19 Volume totale o volumetria complessiva	
20 Piano fuori terrazza	
21 Piano seminterrato	
22 Piano interrato	
23 Sottotetto	
24 Soppalco	
25 Numero dei piani	
26 Altezza lorda	
28 Altezza dell'edificio	
29 Altezza utile	

**1 – Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**2 – Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*Nota applicativa:*

*La superficie fondiaria e rappresentata dall'area netta edificabile.*

*Nel caso di interventi edilizi subordinati a piano urbanistico attuativo, essa risulta dalla differenza tra l'area territoriale e l'area per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

**3 – Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

*Nota applicativa*

*L'indice di edificabilità territoriale e dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale.*

**4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

*Nota applicativa*

*L'indice di edificabilità fondiaria risulta dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.*

**5 – Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**6 – Dotazioni territoriali (DT)**

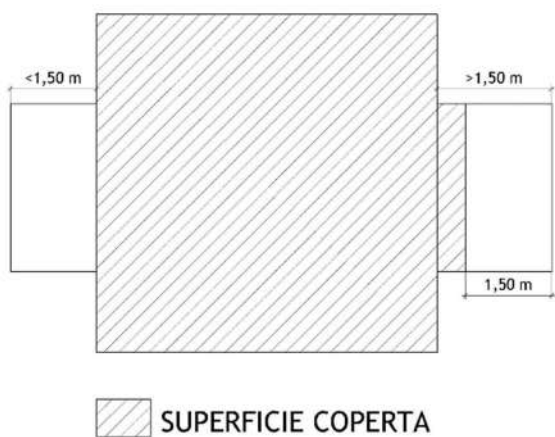
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**7 – Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**8 – Superficie coperta (SC)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.



### **9 – Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

*Nota applicativa*

**1.** Al fine di garantire il rispetto del coefficiente minimo di permeabilità del suolo previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente e di concorrere all'invarianza idraulica, i cortili, i passaggi carrabili, le aree di sosta e gli spazi scoperti pertinenziali di nuova realizzazione o oggetto di intervento devono essere preferibilmente pavimentati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

**2.** Sono ammesse, ai fini del computo delle superfici permeabili o semi-permeabili, le seguenti tipologie di pavimentazione:

— pavimentazioni drenanti, realizzate con elementi autobloccanti o masselli a giunti aperti, posati su strato filtrante in ghiaia o misto granulare drenante, con percentuale di permeabilità convenzionale non inferiore al 50% della superficie trattata;

— superfici semi-permeabili, realizzate con ghiaia sciolta, stabilizzato granulare, pietrisco o materiali equivalenti, con percentuale di permeabilità convenzionale non inferiore al 70% della superficie trattata.

**3.** Le percentuali di equivalenza di cui al comma 2 sono applicate ai soli fini del calcolo del rapporto di permeabilità richiesto dalla normativa urbanistica comunale; la superficie così computata non può eccedere il 60% della quota di permeabilità totale ammessa per l'unità fondiaria di riferimento. La restante quota deve essere garantita da suolo naturale a cielo libero o da altre superfici classificate come pienamente permeabili.

**4.** La scelta dei materiali e delle tecniche costruttive deve essere documentata in sede di progetto mediante apposita relazione tecnica, con indicazione delle caratteristiche drenanti dei materiali impiegati, dello spessore e della composizione degli strati di fondazione, nonché del coefficiente di permeabilità convenzionale adottato.

**5.** È esclusa dal computo delle superfici drenanti qualsiasi pavimentazione posata su massetto continuo in calcestruzzo o su altro strato impermeabile di sottofondo, ancorché realizzata con elementi a giunti aperti in superficie.

### **10 – Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

### **11 – Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **12 – Superficie totale (st)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, compresi gli aggetti e i portici.

### **13 – Superficie lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

### **14 – Superficie utile (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

### **15 – Superficie accessoria (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

*Nota applicativa*

*Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzaria del muro comune.*

### **16 – Superficie complessiva (SCom)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCom = SU + 60\%SA$ ).

### **17 – Superficie calpestabile (SCa)**

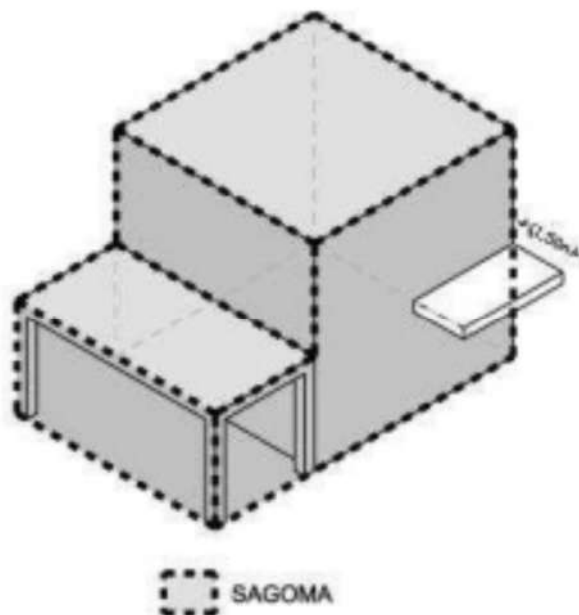
Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

*Nota applicativa*

*Non vanno computati murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.*

### **18 – Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.



### **19 – Volume totale o volumetria complessiva (V)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

#### *Nota applicativa*

*Al volume così calcolato vanno detratti:*

- 1. gli aggetti e gli sporti non superiori a m 1,50;*
- 2. le logge per la parte rientrante che non eccede m 1,50. In caso di eccedenza il volume va calcolato interamente;*
- 3. la porzione di sottotetto avente un'altezza media inferiore a m 1,80 a partire da un'altezza minima di m 1,00;*
- 4. il vespaio per una altezza max di m 0,50;*
- 5. i volumi dei piani interrati (def. unif. 22);*
- 6. le tettoie di cui alla Definizione Uniforme 41*
- 7. i portici pubblici o di uso pubblico di qualunque altezza o profondità;*
- 8. i portici privati fino ad un massimo del 20% della superficie coperta computabile ai fini urbanistici;*
- 9. I volumi tecnici di cui alla Definizione Uniforme n. 31.*
- 10. le opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera di cui al glossario DM 2 marzo 2018 nei limiti indicati dal presente Regolamento.*
- 11. I corpi di fabbrica contenenti vani scala, rampe, ascensori o simili.*
- 12. i camini; la parte di muratura verticale eccedente cm 30 e fino ad un massimo di cm 25 e la parte dei solai orizzontali eccedente cm 30 e fino ad un massimo di cm 25, qualora sia dimostrato, ai sensi e con le modalità di cui alla D.lgs. n. 115 del 30.05.2008, che il maggior spessore strutturale è finalizzato al miglioramento della coibentazione termoacustica o di inerzia termica;*
- 13. le pensiline a protezione dei soli accessi pedonali integrate nella recinzione, di dimensioni massime in pianta di mq 4,00 e altezza rapportata alla tipologia di recinzione; tali manufatti non sono soggetti al*

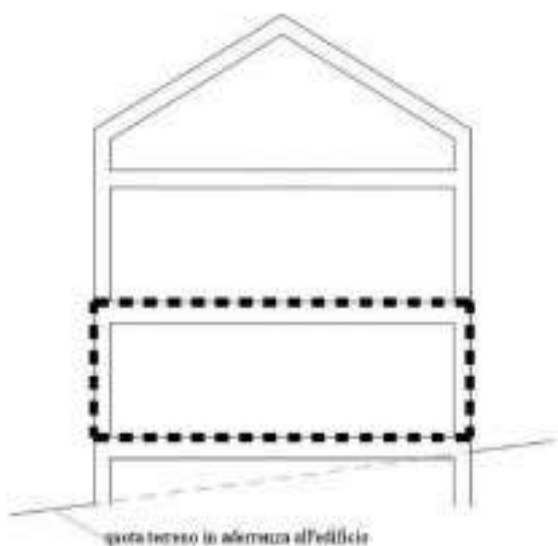
*rispetto delle distanze dalla strada se inserite all'interno del centro abitato o ricadenti all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale; tali strutture non concorrono alla formazione della superficie coperta;*

14. *gli extra-spessori delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, qualora finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, termoacustiche e di sostenibilità dell'edificio, nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 5 della L.R.V. 4/2007, dall'art. 14 del D.lgs. 102/2014 e dalla normativa regionale vigente;*
15. *Per i solai intermedi e di copertura è escluso dal computo lo spessore secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 30 luglio 1996 n. 21;*
16. *sono altresì esclusi dal computo le intercapedini tecniche per la parte strettamente utilizzata per contenere impianti, la cui necessità deve essere attestata da idoneo progetto esecutivo a firma di tecnico impiantista abilitato;*

*Gli elementi da 1 a 9 devono essere aperti su più lati o, qualora aperti su un solo lato, di profondità inferiore a 1,50 m.*

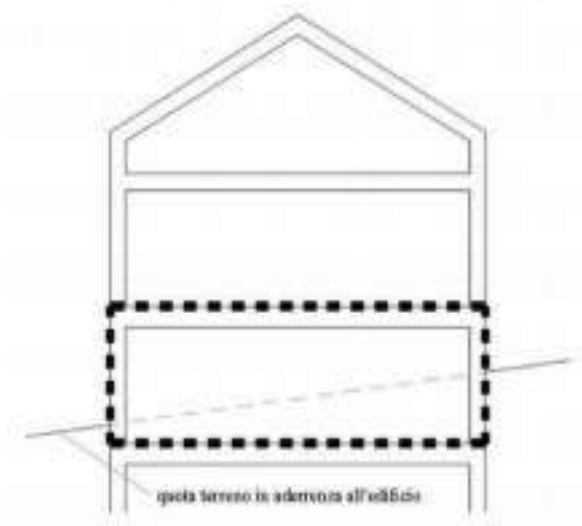
## **20 – Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



## **21 – Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

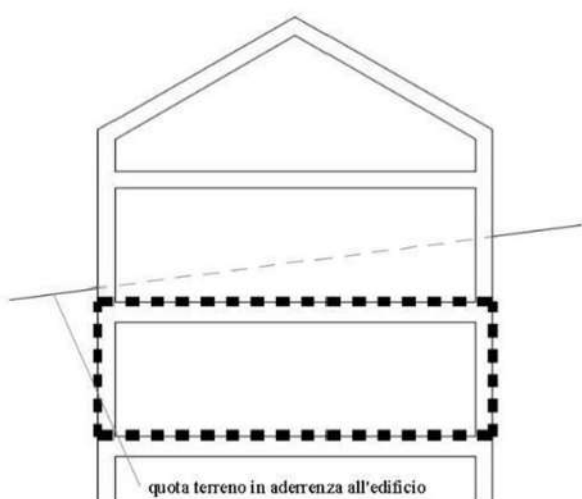


## **22 – Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

*Nota applicativa*

*Con soffitto si intende l'intero spessore del solaio.*



## **23 – Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

*Nota applicativa:*

*Ai fini dell'applicazione della LRV n° 51/2019 si definisce come sottotetto "il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza".*

*Il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati e nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1-quater del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ai sensi art. 23 della LRV n° 6 del 20 maggio 2025.*

## **24 – Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

*Nota applicativa:*

*I soppalchi sono ammessi nei locali aventi altezza media di m 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.*

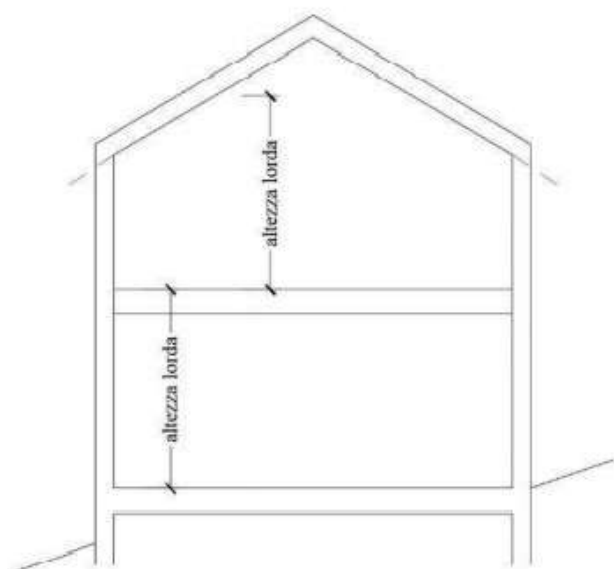
*L'altezza netta al di sotto dello stesso non deve essere inferiore a m 2,20.*

## **25 – Numero dei piani (NP)**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

## **26 – Altezza lorda (HL)**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.



## **27 – Altezza del fronte (HF)**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

*Nota applicativa:*

*Qualora il terreno e/o il tetto non siano orizzontali, l'altezza del fronte è la maggiore tra le altezze rilevabili.*

*I tetti inclinati con falde di pendenza maggiore al 35% determinano altezza dei fronti, per la sola eccedenza, da misurarsi nel punto medio delle stesse.*

*Non concorrono alla determinazione dell'altezza del fronte gli sbancamenti in trincea destinati all'accesso ai piani interrati o seminterrati, purché strettamente necessari a tale funzione e privi di autonoma rilevanza edilizia.*

*Non concorrono altresì alla determinazione dell'altezza del fronte gli abbaini e gli altri elementi emergenti dalla copertura, purché riferiti al piano sottotetto o di copertura e purché la loro estensione complessiva non superi un terzo della lunghezza del fronte interessato.*

*Nel caso di coperture piane, l'altezza del fronte è misurata all'intradosso dell'ultimo solaio qualora la copertura*

*non sia praticabile. Nel caso di copertura praticabile, parapetti, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione o finitura non concorrono alla determinazione dell'altezza del fronte, purché abbiano esclusiva funzione di sicurezza e/o estetica e risultino strutturalmente indipendenti rispetto all'edificio.*

*Restano in ogni caso esclusi dal computo dell'altezza del fronte i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i vani ascensore, le canne fumarie e gli altri manufatti strettamente necessari al funzionamento dell'edificio, purché contenuti entro i limiti dimensionali indispensabili e privi di autonoma utilizzabilità.*

*Non sono computati ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio i seguenti elementi, purché non destinati ad uso abitativo o a spazio agibile e nella misura massima di 80 cm misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio o dalla linea di gronda:*

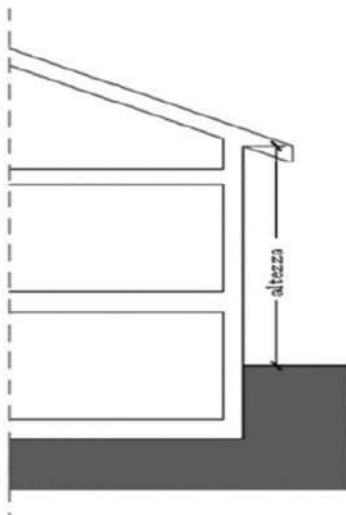
*a) velette, parapetti e muretti di coronamento posti a coronamento della copertura piana o a delimitazione di terrazze praticabili, inclusi quelli realizzati a schermatura di elementi impiantistici;*

*b) schermature, velette tecniche e parapetti tecnici finalizzati alla schermatura visiva di impianti tecnologici collocati in copertura (unità esterne di climatizzazione, pannelli fotovoltaici e solari, impianti di ventilazione meccanica controllata, antenne, ecc.), anche se realizzati con struttura leggera o grigliata, purché privi di copertura orizzontale continua;*

*c) elementi decorativi e di finitura della linea di gronda o di coronamento dell'edificio, quali cornicioni, fasce marcapiano sommitali e simili elementi in aggetto.*

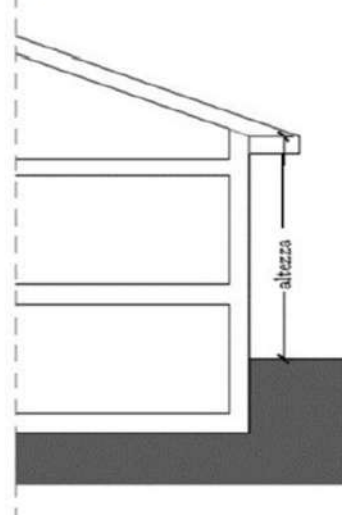
*La misura di 80 cm è computata in verticale dall'estradosso del solaio di copertura finito (o dalla quota di gronda nel caso di copertura inclinata) fino all'estradosso dell'elemento di coronamento o schermatura. Il superamento di tale soglia comporta il computo integrale dell'altezza aggiuntiva ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio.*

1



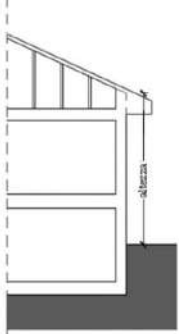
gronda inclinata

2



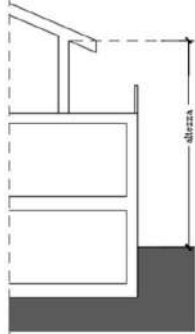
gronda piana

5



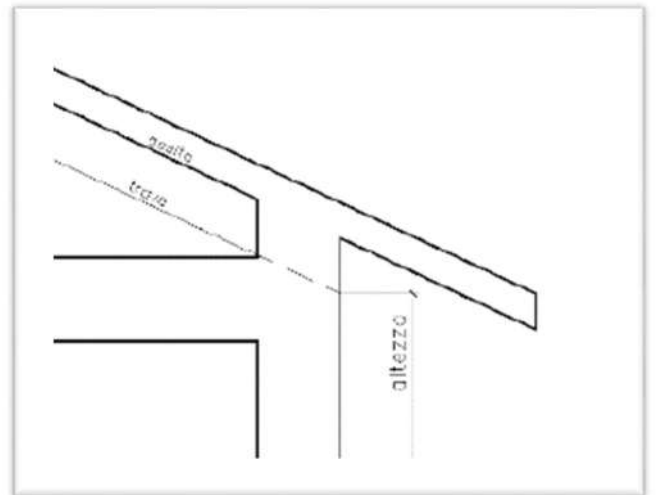
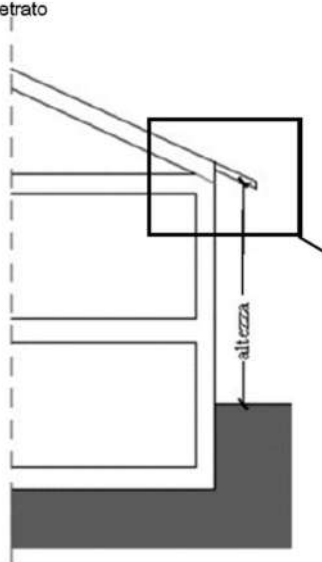
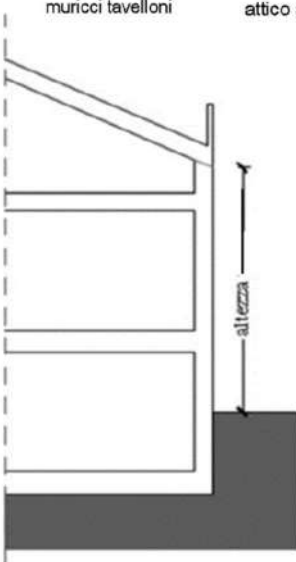
muricci tavelloni

6

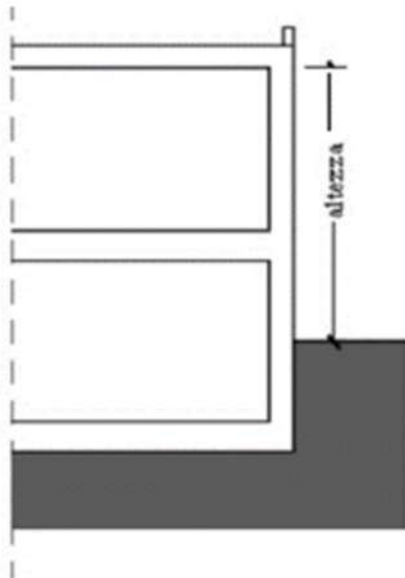


attico arretrato

3

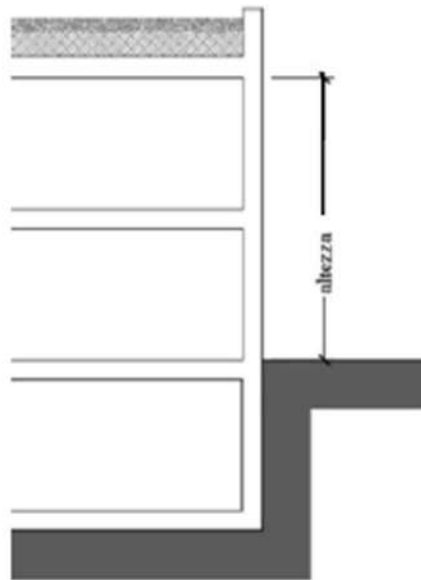


7

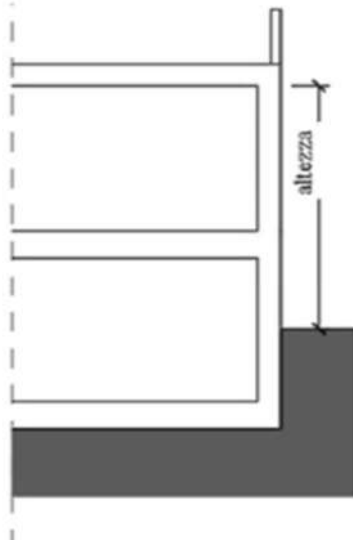


tetto non praticabile

8

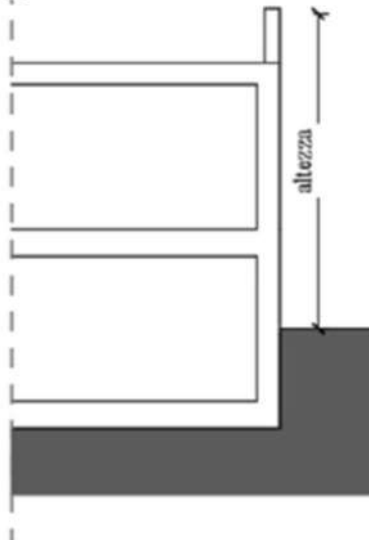


9

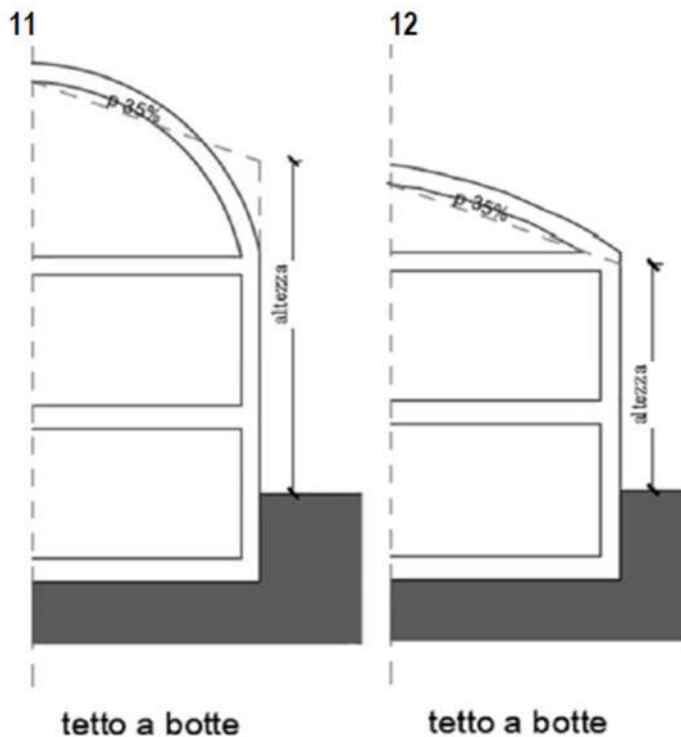


parapetto aperto

10



parapetto chiuso



13



## **28 – Altezza dell'edificio (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

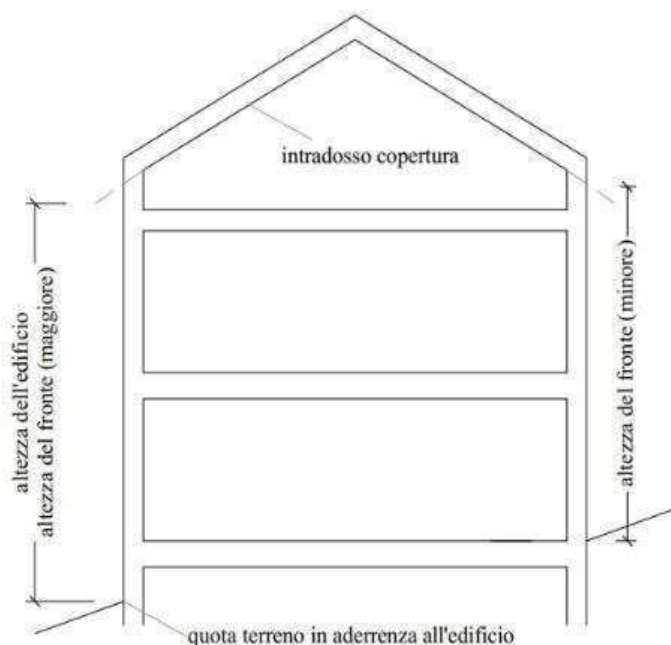
*Nota applicativa:*

*Possono superare l'altezza massima consentita esclusivamente i volumi tecnici e gli impianti tecnologici strettamente necessari al funzionamento dell'edificio, purché debitamente integrati nella composizione architettonica e contenuti entro i limiti dimensionali strettamente indispensabili.*

*Rientrano in tale categoria, a titolo esemplificativo:*

- serbatoi idrici;
- extracorsa degli ascensori;
- vani scala;
- camini e canne fumarie;
- centrali termiche e impianti di climatizzazione;
- antenne e impianti di comunicazione elettronica;
- impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- locali tecnici a servizio degli impianti.

Tali elementi non concorrono alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio, salvo diversa disposizione del regolamento edilizio comunale o delle norme tecniche di attuazione vigenti.



### **29 – Altezza utile (HU)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

### **30 – Distanze (D)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

#### *Nota applicativa*

*Ogni elemento che costituisce Superficie Coperta è rilevante ai fini delle distanze.*

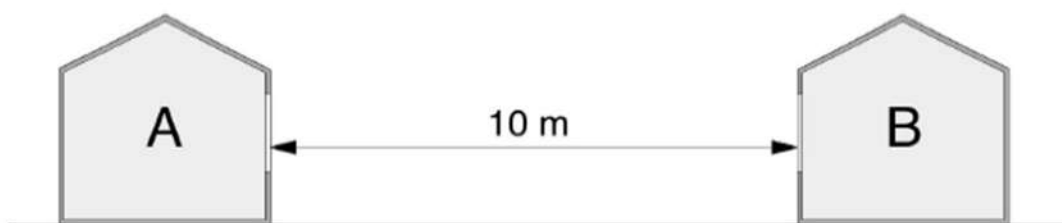
*Per distanza dalla strada si intende la distanza dal confine con lo spazio pubblico o, in mancanza di questo, dal ciglio della strada.*

*La distanza minima fuori terra tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68, va misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale).*

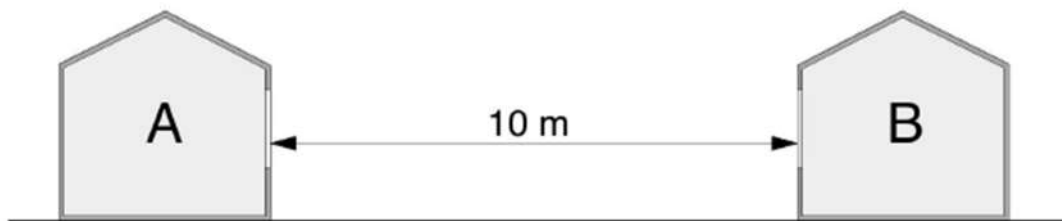
#### **Misurazioni specifiche**

##### **DISTANZA TRA FABBRICATI**

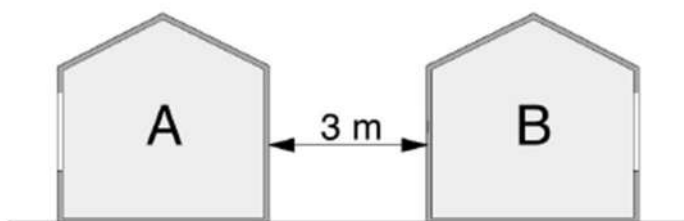
*Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 873 del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/68, la distanza tra pareti finestrate è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.*



Distanza di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate



Distanza di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non finestrate



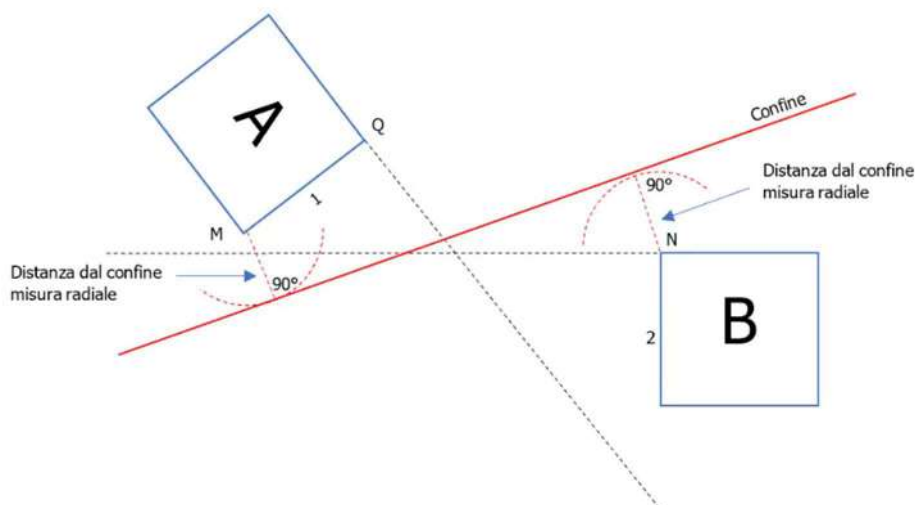
Distanza di ml. 3.00 tra pareti non finestrate e pareti di edifici antistanti non finestrate

Non costituiranno elementi produttori distanze da confine i manufatti completamente interrati fatte salve le eccezioni previste dal Codice Civile (fosse di smaltimento, cisterne, camini, torrioni, ecc.).

Costituiscono altresì elemento di distanza le piscine interrate che dovranno essere posizionate ad un minimo di m. 2.00 dal confine di proprietà; i relativi elementi tecnici non costituiranno distanza purchè risultino completamente interrati.

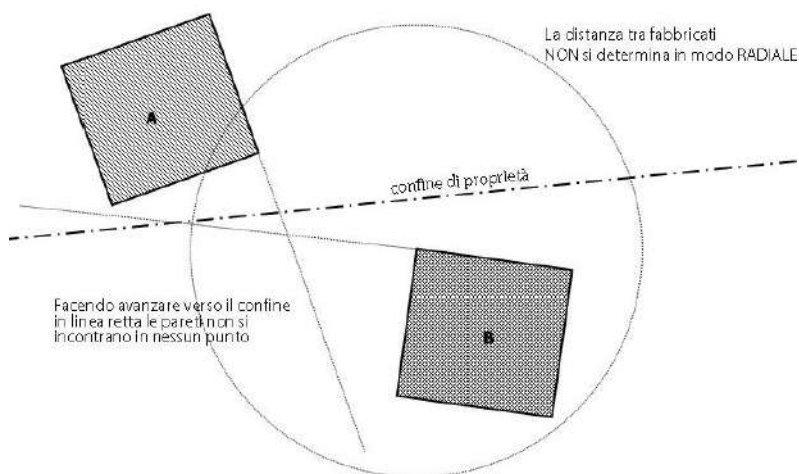
### **DISTANZE TRA EDIFICI NON FRONTEGGIANTI**

Facendo avanzare i due fabbricati verso il confine, in linea retta, le pareti di 1 e 2 non si incontrano in nessun punto e, pertanto, i due fabbricati non possono considerarsi fronteggianti. Risulta in questo modo soddisfatto il principio di reciprocità<sup>1</sup>.

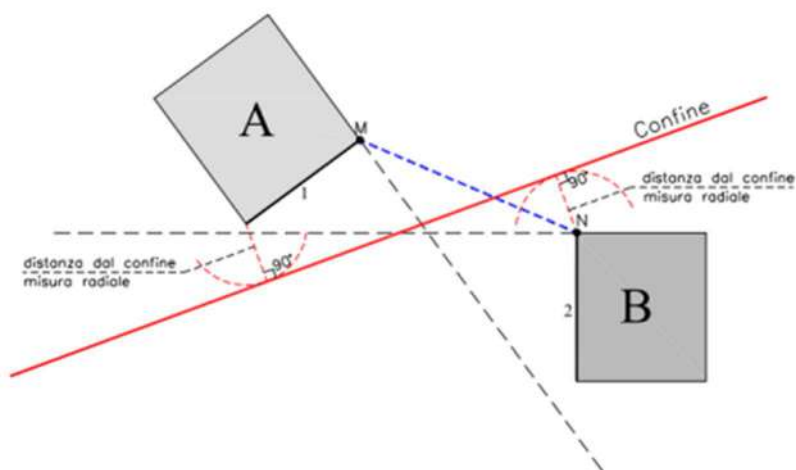


<sup>1</sup> Sentenza Corte di Cassazione n° 7285 del 7 aprile 2005.

## CALCOLO DELLA DISTANZA LINEARE/PERPENDICOLARE



Facendo avanzare i due fabbricati verso il confine, in linea retta, le pareti 1 e 2 non si incontrano in nessun punto e, pertanto, i due fabbricati non possono considerarsi fronteggianti. È soddisfatto il principio di reciprocità. NO misura radiale MN calcolata con centro in M o in N.



## DISTANZE DAI CONFINI

La distanza dei fabbricati, o corpi dei fabbricati del lotto, si determina mediante misurazione sulla normale alla facciata del fabbricato o comunque di qualsiasi elemento a terra prospettante sul confine rispettivo valutata in proiezione orizzontale.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio ed accessorie alla destinazione principale, come garages, centrali termiche, lavanderie, ripostigli, ecc..

Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di cornicioni di gronda, pensiline e balconi, sempreché il relativo oggetto non superi m 1.50, mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto.

## DISTANZA DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

Lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro

### **31 – Volume tecnico**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

*Nota applicativa:*

*Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità anche se privati, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento; idrovore, serbatoi, tralicci ecc., 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 degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.*

*Detti impianti non vanno considerati ai fini 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.*

*I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.*

*Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto, se non abitabile, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano di scala al di sopra delle linee di gronda.*

*Costituisce volume tecnico la realizzazione di ascensori in aderenza all'edificio nei limiti dimensionali strettamente necessari.*

*In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico*

### **32 – Edificio**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **33 – Edificio unifamiliare**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **34 – Pertinenza**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste comunque rapportate al carattere di accessorietà.

#### *Nota applicativa*

*La pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile quando sussista un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole e sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa in cui esso si inserisce; non si ha, pertanto, pertinenzialità con la creazione di un nuovo volume che incide sul carico urbanistico.*

*Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.*

*La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni.*

#### **A – Definizione di pertinenza urbanistica**

*La pertinenza urbanistica deve essere identificata solo nelle opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico. La qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile solo ad opere di modesta entità ed accessorie rispetto ad un'opera principale, ma non anche ad opere che, da un punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera cd. principale e non siano coesenziali alla stessa, tali, cioè, che non ne risulti possibile una diversa destinazione economica. A differenza della nozione di pertinenza di derivazione civilistica, ai fini edilizi, il manufatto può essere considerato una pertinenza quando, da un lato, sia preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, essendo funzionalmente inserito al suo servizio, dall'altro, sia sfornito di un autonomo valore di mercato e non comporti carico urbanistico, esaurendo la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale.*

#### **B – Definizione di pertinenza civilistica**

*La pertinenza civilistica è definita dall'art. 817 del codice civile come "la cosa destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha chiarito che il vincolo pertinenziale richiede la contemporanea presenza di due elementi:*

- un elemento oggettivo, consistente nella destinazione funzionale e durevole del bene accessorio al servizio o all'ornamento del bene principale;*
- un elemento soggettivo, consistente nella volontà del proprietario o del titolare di un diritto reale di porre il bene accessorio in rapporto stabile con il bene principale.*

*La pertinenza, quindi, non perde la propria autonomia materiale e giuridica, ma viene stabilmente asservita al bene principale, al quale resta collegata da un rapporto di complementarietà e strumentalità.*

*Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, il rapporto pertinenziale "presuppone la destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio o all'ornamento di un'altra" e la volontà di dar vita a un vincolo durevole e riconoscibile anche da parte dei terzi. La giurisprudenza amministrativa ha inoltre chiarito che la nozione civilistica di pertinenza è più ampia di quella urbanistica, poiché nella prima assumono rilievo sia l'elemento oggettivo sia quello soggettivo, mentre nella pertinenza urbanistica rileva principalmente il profilo oggettivo e l'assenza di incidenza sul carico urbanistico.*

## **C - Elementi di arredo in aree di pertinenza**

*Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti assimilabili all'arredo di aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-quinques, come riportati nell'elenco di cui al Dlgs 222/2016 e s.m.i., Linee guida del Ministero infrastrutture e trasporti, contenenti le indicazioni interpretative del Ministero infrastrutture e trasporto sull'applicazione del decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024). Si richiama il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"*

*Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti.*

### **C.1 – PERGOLA E PERGOLATO**

#### **PERGOLA: DEFINIZIONE NORMATIVA**

Ai sensi del Glossario unico delle definizioni standardizzate (D.M. 2/3/2018) e della giurisprudenza amministrativa consolidata, la pergola è una struttura di sostegno, aperta su tutti i lati e priva di copertura impermeabile, destinata esclusivamente al sostegno di piante rampicanti o, al più, di teli ombreggianti rimovibili di natura stagionale.

La pergola si caratterizza come di seguito:

- La pergola deve essere aperta su quattro lati;
- Struttura leggera (legno, alluminio, ferro a sezione ridotta), di regola amovibile o smontabile senza demolizioni; Non sono ammesse fondazioni fisse;
- Non dovrà essere usato ferro zincato se non verniciato;
- Gli elementi in ferro dovranno essere di colorazione scura e comunque tale da integrarsi nell'ambiente circostante;
- l'intera struttura dovrà essere esile e garantire un buon grado di trasparenza; gli elementi di sostegno non dovranno superare il lato o il diametro di 10 centimetri;
- Assenza di copertura impermeabile: la funzione ombreggiante è affidata alla vegetazione rampicante o a teloni stagionali non fissi;
- Non potranno essere poste in essere forme di copertura se non rete antigrandine occultata dal verde e mai lasciata a vista; è escluso l'utilizzo di teli ombreggianti di colore verde;
- Priva di chiusure laterali: qualsiasi tamponamento laterale fisso trasforma la struttura in manufatto chiuso (gazebo, veranda, box) soggetto a diverso regime edilizio;
- Non rileva come volume edilizio né come superficie utile ai fini urbanistici;
- È assimilata a «arredo urbano e da giardino» o a «attività di edilizia libera» dall'art. 6, comma 1, lett. e-quinques) del TUE, introdotto dal D.L. 69/2024 (Salva Casa).
- Le pergole, con struttura leggera lignea o in metallo aventi la funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,00.
- Superficie massima ammissibile: mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.
- Si richiama il Codice Civile che fissa la distanza ad almeno 3 metri dal confine delle abitazioni vicine ai sensi dell'art. n.873.



## PERGOLATO: DEFINIZIONE NORMATIVA

Il pergolato è definito dal Glossario unico (D.M. 2/3/2018, voce n. 46) tra le Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza, quindi Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 29), e le sue caratteristiche sono:

- limitate dimensioni
- non stabilmente infisso al suolo.

Il pergolato deve intendersi una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone; di norma quindi, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richieda alcun titolo edilizio a meno che sia provvisto di copertura e di tamponature non facilmente amovibili che lo qualifichi alla stregua di una tettoia<sup>2</sup>.

Il pergolato è pertanto caratterizzato da una funzione e natura prettamente ornamentale, consistendo, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone<sup>3</sup>.

- Il pergolato si caratterizza come di seguito:
  - Uno dei lati deve essere realizzato in appoggio o aderenza ad un edificio esistente, cioè uno dei lati è chiuso dalla parete del manufatto adiacente;
  - Struttura leggera (legno, alluminio, ferro a sezione ridotta), di regola amovibile o smontabile senza demolizioni. Non sono ammesse fondazioni fisse;
  - Non dovrà essere usato ferro zincato se non verniciato;
  - Gli elementi in ferro dovranno essere di colorazione scura e comunque tale da integrarsi nell'ambiente circostante;
  - l'intera struttura dovrà essere esile e garantire un buon grado di trasparenza; gli elementi di sostegno non dovranno superare il lato o il diametro di 10 centimetri;
  - la muratura può essere ammessa solo se richiesta da una specifica connotazione architettonica e valutata, caso per caso, dalla Commissione Ambientale;
  - Assenza di copertura impermeabile: la funzione ombreggiante è affidata alla vegetazione rampicante o a teloni stagionali non fissi;

<sup>2</sup> TAR Lazio n. 5634/2021

<sup>3</sup> Vd. Consiglio di Stato nella sentenza n.306/2017, per cui un pergolato costituisce; "una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone".

- Non potranno essere poste in essere forme di copertura se non rete antigrandine occultata dal verde e mai lasciata a vista; è escluso l'utilizzo di teli ombreggianti di colore verde;
- Priva di chiusure laterali: qualsiasi tamponamento laterale fisso trasforma la struttura in manufatto chiuso (gazebo, veranda, box) soggetto a diverso regime edilizio;
- Non rileva come volume edilizio né come superficie utile ai fini urbanistici;
- È assimilata a «arredo urbano e da giardino» o a «attività di edilizia libera» dall'art. 6, comma 1, lett. e-quinquies) del TUE, introdotto dal D.L. 69/2024 (Salva Casa).
- I pergolati, con struttura leggera lignea o in metallo aventi la funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,00.
- Se dotato di copertura impermeabile e/o chiusure laterali fisse, perdendo il requisito di "amovibilità" il pergolato si considera «manufatto edilizio» soggetto a titolo abilitativo.
- Altezza massima non superiore a m 3,00.
- Superficie massima ammissibile: mq 30.00 per ogni per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.



## C.2 - GAZEBO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Si tratta di una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.



Caratteristiche tecniche:

- Superficie coperta massima mq 30,00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto;
- Altezza massima m 2,50.
- La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature

idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili. Tali strutture autoportanti dovranno essere aperte su tutti i lati, o poste in aderenza alla facciata del fabbricato per un solo lato.

- La struttura non può essere tamponata.
- La parte orizzontale potrà avere una copertura mobile con tende retrattili o essere ricoperta da piante rampicanti (Tessuto, rete ombreggiante, tegole canadesi, ecc...); le pareti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura.
- Possono essere utilizzati per le coperture materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero e cannucchiaia o similare.
- Non sono consentiti canali di gronda e discendenti.

E' ammessa, con rispetto delle norme generali relative alle specifiche zone omogenee, la sostituzione e/o integrazione della copertura dei pergolati e dei gazebo con pannelli fotovoltaici/termici senza che questo comporti aumento della superficie coperta del fabbricato.

Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi; nel caso in cui sia infisso/ancorato al suolo è necessario il permesso di costruire.

Si richiama il Codice Civile che fissa la distanza ad almeno 3 metri dal confine delle abitazioni vicine ai sensi dell'art. n.873.

### **C.3 - CARPORT**

Il carport è una struttura leggera aperta destinata specificamente al ricovero di veicoli. Generalmente è costituito da una copertura sostenuta da pilastri, aperta sui lati, e può essere addossato a un edificio oppure indipendente. Può essere realizzato in legno, acciaio o alluminio ed è assimilabile a una pensilina per auto.

I Carport devono rispettare una distanza minima di 3 metri dal confine, in base all'articolo 873 del Codice Civile.



### **C.4 - CASETTE IN LEGNO O SIMILARI PER I BIMBI E/O PER DEPOSITI DEGLI ATTREZZI DA GIARDINO**

Si tratta di manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di 10 mq e di altezza 2,10 in gronda e 2,20 m al colmo, altezza interna media non superiore a m 2,20. Sono pertinenza degli edifici, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.



Si tratta di manufatti accessori alle residenze, ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.

### C.5 – TENDA

Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze e/o serramenti in vetro.

### C.6 – PERGOTENDA<sup>4</sup>

La *pergotenda* è un manufatto leggero, retrattile e non chiuso lateralmente, destinato a migliorare la fruibilità di spazi esterni mediante protezione temporanea da sole o pioggia, privo di autonoma rilevanza edilizia, e come tale riconducibile all'attività edilizia libera (art. 6, D.P.R. 380/2001).



L'opera principale è costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. Per rientrare nella categoria delle pergotende, è necessario che la struttura presenti determinate caratteristiche:

- **struttura leggera e ancorata al suolo in modo non permanente:** la pergotenda deve essere una struttura leggera, eventualmente dotata di sistemi di ancoraggio al suolo o alla pavimentazione, purché non comportino opere fondazionali permanenti e risultino reversibili, tale da garantire la stabilità e la sicurezza del manufatto. Non deve creare nuovi volumi o superfici utili, evitando così di alterare la sagoma dell'edificio principale;
- **elemento principale:** l'elemento principale della pergotenda deve essere costituito da una tenda, progettata per la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. La struttura di supporto deve qualificarsi come un mero elemento accessorio;
- **copertura:** copertura retrattile in materiale flessibile o sistemi assimilabili: la tenda deve essere realizzata in materiale morbido e deve poter essere completamente retrattile, evitando la creazione di nuovi volumi; sono ammesse soluzioni tecnologiche assimilabili, quali

<sup>4</sup> C. Stato 05/10/2018, n. 5737.

- coperture a lamelle orientabili o impacchettabili, purché non configurino una copertura rigida e stabile tale da determinare un organismo edilizio autonomo;
- **tre lati liberi:** la struttura deve avere almeno tre lati aperti; solo un lato può essere attaccato a una parete.
  - **Superficie massima ammissibile:** la superficie massima ammissibile è fissata in mq 30,00. Per le attività commerciali o direzionali, la superficie potrà essere valutata in relazione alle esigenze funzionali dell'attività e alle caratteristiche dell'area pertinenziale, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti e previo eventuale titolo abilitativo ove richiesto;
  - nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto;

Qualora la struttura presenti elementi di stabilità e permanenza, ovvero comporti modifica volumetrica o aumento della superficie coperta, essa rientra negli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo (SCIA o permesso di costruire)<sup>5</sup>.

## C.7 - SERRE SOLARI BIOCLIMATICHE

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza ( $Q$ ) della serra. Deve essere verificato:  $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$ . Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Le serre bioclimatiche (solari bioclimatiche o serre captanti) sono strutture finalizzate a catturare i raggi solari e a trasformarli in energia, in modo da contribuire alla climatizzazione di un'abitazione. Per raggiungere questo obiettivo le serre bioclimatiche devono rispondere a requisiti tecnici che permettano di assolvere le funzioni di risparmio energetico per cui è concepita.

La realizzazione di una serra bioclimatica deve considerare l'orientamento che dovrà essere

---

<sup>5</sup> Vedi C. Stato 07/05/2018, n. 2715, secondo cui le pergolende richiedono una valutazione caso per caso, tenuto conto "non sia possibile affermare in assoluto se la struttura, essendo simile ad una tettoia, sia in regime di attività di edilizia libera".

preferibilmente a sud, in modo da essere esposta ai raggi del sole per un numero maggiore possibile di ore. Una struttura realizzata su un piano basso, con orientamento a nord o all'ombra di un'altra struttura o edificio non potrà essere classificata come serra bioclimatica e sarà quindi considerata come volume aggiuntivo rispetto ai fabbricati.

E' ammessa la realizzazione delle serre bioclimatiche della superficie max 20% della superficie dell'abitazione di cui la serra captante è struttura accessoria.

Il tetto e le pareti della serra bioclimatica devono essere realizzate in vetro così da assicurare la massima captazione. La tipologia di vetro utilizzata deve essere considerata in modo specifico per la realizzazione delle diverse parti della struttura. I vetri della facciata e del tetto devono favorire l'irraggiamento, quelli delle fiancate orientali e occidentali devono prevenire la dispersione termica e limitare il surriscaldamento nei mesi estivi.

Si faccia riferimento all' ALLEGATO A alla Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011, art. 3.

### **C.8 – TENDA A PERGOLA BIOCLIMATICA**

Le tende a pergola bioclimatiche secondo la definizione di cui all'art. 6 comma 1 lettera b-ter sono realizzate in regime di attività edilizia libera. Strutture superiori a 30 mq, con coperture fisse o in zone vincolate necessitano di idoneo titolo abilitativo.

La tenda a pergola bioclimatica rientra in edilizia libera quando rispetta i seguenti parametri:

1. Le lamelle frangisole devono essere orientabili o retraibili
2. La struttura dev'essere addossata all'edificio esistente
3. La pergola deve proteggere superfici vetrate, porte o finestre

### **C.9 – VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI E TRAPARENTI -VEPA**

Le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA sono realizzate in regime di attività edilizia libera se realizzate secondo le caratteristiche di cui all'art. 6 comma 1 lettera b.bis del Dpr 6 giugno 2001 n. 380

Per quanto concerne le caratteristiche tecnico-costruttive e il profilo estetico nella realizzazione degli interventi è disposto che sia ridotto al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, ovvero che le opere si armonizzino con le preesistenti linee architettoniche, ciò anche in ottemperanza alla corrispondenza con la normativa vigente in tema di prestazione energetica, il D.lgs. 192/2005, preceduto dalla L. 10/1991 e relativo regolamento attuativo, il D.P.R. 412/1993, che regolamentano i consumi di energia negli edifici.

### **C.10 - PENSILINA FOTOVOLTAICA**

Vengono disciplinati gli incentivi urbanistici ed edilizi per la realizzazione di pensiline e tettoie destinate all'alloggiamento di impianti solari termici e fotovoltaici, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L.R. 8 luglio 2009, n. 14.

Le disposizioni si applicano agli edifici residenziali **esistenti alla data dell'11 luglio 2009**, comprese le abitazioni ubicate in zona agricola. Le pensiline e le tettoie di cui al presente articolo non concorrono alla determinazione del volume urbanistico o della superficie utile, nei limiti stabiliti dai commi seguenti.

#### **Tipologie di impianti ammissibili**

Sono ammessi:

- a) impianti solari termici di potenza massima pari a 6 kW;

- b) impianti fotovoltaici di potenza massima pari a 6 kWp;
- c) combinazioni di impianti solari termici e fotovoltaici, purché la potenza complessiva non superi i 6 kW/kWp.

La potenza massima ammissibile è riferita a ciascuna singola unità abitativa.

### **Caratteristiche delle pensiline e delle tettoie**

Ai fini del presente articolo, sono considerate pensiline o tettoie le strutture, a sbalzo o in appoggio, aperte verso l'esterno e sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle relative pertinenze, aventi la funzione di sostenere o ospitare impianti solari termici e/o fotovoltaici.

L'altezza media delle pensiline e delle tettoie, misurata all'intradosso della copertura, non può superare:

- a) m 3,50 rispetto al piano di campagna;
  - b) m 2,50 rispetto al piano di pavimento sul quale la struttura viene realizzata.
- Gli impianti solari termici e fotovoltaici devono essere integrati o parzialmente integrati nella copertura della struttura, ai sensi della normativa statale vigente.
  - Eventuali serbatoi a servizio degli impianti solari termici, qualora non integrati nella copertura della pensilina o tettoia, non possono essere collocati sulla struttura stessa e devono essere diversamente alloggiati.
  - La superficie di pensilina o tettoia esclusa dal computo urbanistico è pari alla superficie occupata dall'impianto.
  - La superficie massima non computabile non può essere superiore a 10 mq per ogni kW o kWp di potenza installata.
  - In ogni caso, la superficie massima non computabile non può eccedere complessivamente 60 mq per singola unità abitativa.
  - Nelle aree scoperte condominiali o comunque non attribuite in uso esclusivo a singole unità immobiliari, è consentita la realizzazione di un unico manufatto pertinenziale di tipo pergola, nel rispetto delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti e purché non determini limitazioni all'uso comune degli spazi.
  - Entro i limiti dimensionali previsti dal presente paragrafo, non si applicano oneri di costruzione.
  - Restano fermi l'obbligo di acquisire preventivamente eventuali autorizzazioni, nulla osta o pareri prescritti dalla normativa vigente, con particolare riferimento a:
    - a) autorizzazione paesaggistica;
    - b) screening di VIA per interventi ricadenti in aree protette;
    - c) valutazione di incidenza ambientale per interventi ricadenti in siti della Rete Natura 2000 o in aree limitrofe.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di introdurre specifiche disposizioni integrative o derogatorie nei limiti consentiti dalla normativa regionale vigente.

Si richiama il Codice Civile che fissa la distanza ad almeno 3 metri dal confine delle abitazioni vicine ai sensi dell'art. n.873.

### **35 – Balcone**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **36 – Ballatoio**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

### **37 – Loggia/Loggiato**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

### **38 – Pensilina**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### ***Nota applicativa***

*Le pensiline di limitate dimensioni che possono essere considerate come elementi pertinenziali dell'immobile, possono seguire delle vie semplificate, mentre quelle di dimensioni rilevanti, che implicino un'alterazione dell'edificio e siano destinate ad un utilizzo duraturo, devono essere considerate nuove costruzioni, anche se smontabili, e soggette al permesso di costruire.*

### **39 – Portico/Porticato**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### ***Nota applicativa***

*Il portico/porticato è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Si distingue dalla loggia/loggiato, analogo per caratteristiche ma collocato ai piani superiori, e dalla tettoia, che talvolta, per comprovate ragioni estetiche e/o strutturali, può invece essere una struttura autonoma non addossata ad un edificio.*

*La superficie complessiva dei porticati, comunque realizzati e posti in aderenza o integrati al corpo di fabbrica principale, non può eccedere il 25% della superficie coperta dell'edificio cui afferiscono.*

*I pilastri di sostegno del porticato devono rispettare le normative sulle distanze dai fabbricati e dai confini esattamente come qualsiasi struttura edilizia fuori terra. Non si applica la deroga prevista per sporti e aggetti inferiori a 1,50 m, perché il porticato è struttura portante a sé stante, non un aggetto.*

### **40 – Terrazza**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **41 – Tettoia**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

*Nota applicativa*

• **La tettoia** è una struttura atta a coprire spazi aperti, costituita da una copertura che poggia su colonne, pali o pilastri o comunque strutture verticali discontinue, aderente o meno al muro di un edificio, che fornisce un riparo parziale su almeno uno dei lati.

*Le tettoie costituiscono superficie coperta.*

*La sua funzione è quella di riparare e proteggere l'area di cui costituisce copertura, aumentando, quindi, l'abitabilità dell'immobile. La tettoia è una struttura che deve essere appoggiata a un edificio esistente, progettata per fornire una copertura stabile e permanente sopra una determinata area; può essere autoportante ovvero staccata dall'edificio principale solo per comprovate ragioni estetiche e/o strutturali.*

*Le tettoie richiedono il rilascio del permesso di costruire quando, per caratteristiche costruttive, siano idonee ad alterare la sagoma dell'edificio, mentre si sottraggono a detto regime ove la loro conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile cui accedono.*

*Essendo una costruzione stabile, per installare una tettoia è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo.*

*Per la costruzione di una tettoia, venendo completamente a mancare il concetto di precarietà, è necessario ottenere il permesso di costruire. Una tettoia è da considerare una costruzione ai fini della distanza dal confine se ha i caratteri della stabilità, consistenza e immobilizzazione al suolo, configurandosi come nuova costruzione e pertanto assoggettata al rispetto dei 10 metri tra pareti finestrate prescritti dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.*

*In relazione alle prescrizioni di cui all'art. 873 c.c., "costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti ma realizzante una determinata volumetria, e pertanto la misura delle distanze legali per verificare se il relativo obbligo è stato rispettato deve esser effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso"*



## **42 – Veranda**

*Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali*

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

*Nota applicativa*

*La realizzazione delle verande è subordinata, per ragioni igienico- sanitario, al rispetto delle seguenti prescrizioni e divieti:*

- *è permessa in corrispondenza dei servizi igienici, purché gli stessi vengano dotati di areazione forzata;*
- *è permessa in corrispondenza di cucine o soggiorni con zona cottura, purché i fori di sfianto o aerazione non comunichino con la veranda stessa;*
- *è permessa in corrispondenza degli altri locali.*

- nei casi in cui sono consentite, le verande devono essere apribili e di profondità non superiore a 1,50 m. Una profondità maggiore è possibile solo in presenza, nel locale cui accedono, di un'altra apertura, contrapposta o laterale, con ampiezza tale da raggiungere un rapporto illuminante di almeno 1/16.
- i serramenti delle verande devono essere apribili per una superficie maggiore della somma delle superfici dei singoli serramenti dei vani che comunicano con la veranda stessa.
- Per le tipologie costruttive si demanda inoltre alle specifiche linee guida predisposte da ULSS

### Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale

VOCE		DEFINIZIONE
43 – Volume edificabile o urbanistico	VU	<p>Il volume urbanistico è costituito dalla somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, determinati come prodotto tra la superficie lorda di ciascun piano e la relativa altezza.</p> <p>Ai fini del calcolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per superficie lorda si intende la superficie complessiva del piano, comprensiva delle murature perimetrali;</li> <li>• per altezza si intende l'altezza lorda interpiano, salvo diversa specificazione degli strumenti urbanistici vigenti;</li> <li>• sono esclusi dal computo i soppalchi non costituenti superficie utile autonoma, nonché gli ulteriori elementi espressamente esclusi dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente (quali, a titolo esemplificativo, porticati aperti, volumi tecnici, locali accessori non abitabili, se previsti come non computabili).</li> </ul> <p>La definizione e le modalità di calcolo del volume urbanistico sono stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.</p>
44 – Volume edificabile o urbanistico ex PRG	VPRG	<p>Il volume convenzionale, utilizzato ai fini urbanistici fino all'entrata in vigore del Piano degli Interventi è determinato come prodotto tra la superficie coperta dell'edificio e l'altezza media dei fronti.</p> <p>L'altezza dei singoli fronti è misurata dal piano di campagna fino alla linea di intersezione tra il piano della facciata e il piano di imposta della copertura. L'altezza media è data dalla media aritmetica delle altezze così determinate.</p> <p><b>Nel computo del volume sono inclusi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tutti i corpi chiusi del fabbricato fuori terra, con esclusione dei soli volumi tecnici, intesi come quelli strettamente necessari ad accogliere impianti che, per esigenze tecniche e funzionali, non possono essere collocati all'interno dell'edificio;</li> <li>le scale principali, anche se aperte, e le scale secondarie se realizzate in forma chiusa;</li> <li>i cavedi e i pozzi di luce;</li> <li>i portici, qualora non destinati ad uso pubblico o collettivo e non vincolati a tale destinazione;</li> <li>i sottotetti che presentano caratteristiche tali da consentirne l'uso abitativo, ovvero dotati di requisiti minimi di superficie (<math>\geq 9,00</math> mq) e altezza (<math>\geq 2,70</math> m per locali</li> </ol>

		<p>principali o <math>\geq 2,40</math> m per accessori);</p> <p>f) i sottotetti che, pur non abitabili, presentano elementi (quali abbaini, terrazzi o interruzioni della falda) idonei a consentirne l'utilizzo o la trasformazione;</p> <p>g) i piani seminterrati limitatamente alla porzione emergente rispetto al piano di campagna.</p> <p><b>Dal computo del volume sono esclusi:</b></p> <p>a) le parti rientranti rispetto al filo delle facciate;</p> <p>b) i cortili interni;</p> <p>c) i portici destinati ad uso pubblico o collettivo e vincolati permanentemente a tale funzione;</p> <p>d) i sottotetti privi di possibilità di utilizzo, ovvero interamente coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e con dislivello inferiore a 60 cm tra la quota del pavimento e l'imposta della falda nel punto di misurazione dell'altezza.</p>
45 – Altezza edificabile o urbanistica del fronte ex Prg	HPRG	Altezza convenzionale utilizzata fino alla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi ai fini urbanistici misurata dal piano di campagna fino alla linea di intersezione della facciata con il piano di posa del tetto.
46 – Volume urbanistico paesaggistico e interventi in area sottoposta a vincolo		<p>Ai fini del presente Regolamento, per volume urbanistico paesaggistico si intende qualsiasi incremento della volumetria edilizia esistente che comporti una modificazione stabile e oggettiva della consistenza fisica del manufatto, rilevante sotto il profilo della tutela del paesaggio, indipendentemente dalla sua percepibilità visiva, dalla modestia quantitativa dell'aumento o dalla sua qualificazione urbanistica ai fini edilizi ordinari.</p> <p>La sussistenza di un aumento di volume urbanistico paesaggistico è accertata in via oggettiva, senza che assumano rilievo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la limitata entità quantitativa dell'incremento;</li> <li>• la sua eventuale scarsa visibilità dall'esterno;</li> <li>• la conformità dell'intervento a disposizioni urbanistiche o regionali che escludano determinati spazi dal computo volumetrico ai fini edilizi;</li> <li>• la riconducibilità delle opere a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.</li> </ul> <p>In presenza di vincolo paesaggistico, gli interventi che abbiano comportato la creazione o l'aumento di superfici utili o di volume urbanistico paesaggistico non sono suscettibili di accertamento di compatibilità paesaggistica, salvo i casi espressamente previsti dalla legislazione statale vigente.</p> <p>Il divieto opera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anche in presenza di incrementi volumetrici minimi;</li> <li>• anche qualora le opere siano qualificate come parziali difformità sotto il profilo edilizio;</li> <li>• anche se le difformità rientrano nelle soglie di tolleranza costruttiva previste dalla normativa edilizia.</li> </ul> <p>Le tolleranze costruttive e dimensionali previste dalla normativa edilizia attengono esclusivamente al profilo urbanistico-edilizio e non incidono sulla valutazione paesaggistica.</p> <p>Pertanto, ogni incremento di volume urbanistico paesaggistico accertato esclude, di per sé, la possibilità di compatibilità paesaggistica, rendendo irrilevante l'eventuale rientro delle opere entro percentuali di scostamento consentite.</p> <p>In area sottoposta a vincolo paesaggistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la sanatoria edilizia ordinaria è subordinata alla preventiva e positiva verifica della compatibilità paesaggistica, ammessa esclusivamente nei casi in cui non vi sia aumento di volume urbanistico paesaggistico;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• la sanatoria semplificata è applicabile nei limiti e alle condizioni stabilite dalla normativa statale vigente, con parere vincolante dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.</li> </ul> <p>Restano in ogni caso esclusi dalla sanabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli abusi totali;</li> <li>• le variazioni essenziali equiparate agli abusi totali;</li> <li>• gli interventi che abbiano comportato un aumento non consentito di volume urbanistico paesaggistico.</li> </ul> <p>L'accertamento dell'aumento di volume urbanistico paesaggistico comporta l'obbligo per l'Amministrazione comunale di adottare il provvedimento di diniego della compatibilità paesaggistica, senza margini di discrezionalità, trattandosi di atto vincolato a tutela dell'interesse pubblico paesaggistico.</p>
47 – Tolleranze costruttive e sanatorie		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>tolleranze costruttive:</b> scostamenti da progetto contenuti entro le soglie percentuali fissate dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 non costituiscono abuso edilizio, purché derivino da varianti minime all'interno di un titolo legittimo e non pretendano di sanare opere totalmente abusive o prive di titolo</li> <li>▪ <b>sanatoria ordinaria (art. 36):</b> procedimento di accertamento di conformità per abusi edilizi che richiede il rispetto della "doppia conformità", cioè conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e alla presentazione della domanda; si applica agli abusi più gravi o comunque non riconducibili alle tolleranze o al regime semplificato</li> <li>▪ <b>sanatoria semplificata (art. 36-bis):</b> accertamento di conformità per difformità parziali o varianti, con procedura meno rigida rispetto all'art. 36, pensato per i casi intermedi tra tolleranze e abuso totale, con un regime sanzionatorio più calibrato</li> </ul>

#### Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione

Il presente Regolamento si applica sull'intero territorio comunale. Le norme possono tuttavia variare, ove chiaramente indicato, a seconda delle specificità delle diverse zone omogenee, così come definite dal P.I. vigente.

## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

#### **Art. 5 – I.1.1 - Sportello Unico Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica sulla piattaforma di supporto Impresainungiorno.gov.it, della Camera di Commercio di Verona.

---

Norme collegate:

- Legge n. 221 del 2015 e s.m.i.
- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i.
- Legge n. 134 del 2012 e s.m.i.
- D.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
- D.lgs. n. 222 del 2016 e s.m.i.
- D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 es.m.i.
- Legge n. 106 del 2011 e s.m.i.

#### **Art. 6 – I.1.2 – Funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR n. 160/2010 e s.m.i..

---

Norme collegate:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160
- LRV n° 55/2012 e s.m.i.- LRV n° 6/2025

#### **Art. 7 – I.1.3 - Modalità di coordinamento SUAP/SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e s.m.i. e dal regolamento sul funzionamento del SUAP se predisposto dal Comune.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono

disciplinati dal DPR 380/2001 e s.m.i.

3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE e al SUAP devono essere presentate esclusivamente in modalità telematica tramite la piattaforma [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it), secondo gli standard previsti dal Codice dell'Amministrazione Digitale e dalla piattaforma informatica.

5. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale in formato digitale.

---

Norme collegate:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160

- LRV n° 55/2012

### **Art. 8 – I.I.4 - Procedimenti edilizi: disposizioni**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. I documenti di cui al comma 1 devono essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, in riferimento alla vigente modulistica unificata e standardizzata.
4. E' facoltà degli uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione di formulari relativi alle Rilevazioni Statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa necessaria da parte del richiedente e del progettista, nell'ambito dei procedimenti di cui al presente regolamento, è stabilito in 30 giorni. Qualora il responsabile del procedimento ne rilevi la necessità, per ragioni tecniche o per la tipologia di integrazione da produrre, può autorizzare un termine maggiore, o, su istanza motivata, concedendo una proroga non superiore a 90 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non pervengano nel termine assegnato, o siano prodotte in modo difforme o incompleto rispetto a quanto richiesto, il responsabile del procedimento, previa notifica dei motivi ostativi, può provvedere all'archiviazione del procedimento.
6. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 del DPR 380/2001 e s.m.i., una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.
7. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate sulla base della specifica regolamentazione del comune in relazione all'indice ISTAT ai sensi della normativa vigente.
8. Sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare istanza edilizia coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o da un diritto reale oppure da un diritto personale. A titolo esemplificativo, sono legittimati ad avanzare la richiesta i seguenti soggetti:

- a) il proprietario o i comproprietari; i comproprietari possono firmare una dichiarazione di assenso alla presentazione dell'istanza da parte di uno solo di essi;
  - b) il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non coinvolgono l'Amministrazione Comunale;
  - c) il singolo condomino-proprietario, per opere che, sebbene incidano su parti comuni, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare;
  - d) il promissario acquirente che abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, nel quale sia espressamente previsto, in suo favore, il trasferimento del possesso dell'immobile;
  - e) l'amministratore di condominio, per opere sulle parti comuni, previa delibera favorevole dell'assemblea condominiale che autorizzi le stesse;
  - f) il titolare di un diritto di uso o di usufrutto, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di edifici esistenti di cui all'art.3 comma 1 lett.d del D.P.R. 380/2001;
  - g) l'affittuario di fondi rustici, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di cui all'art.3 comma 1 lett.d del D.P.R. 380/2001, degli edifici facenti parte dell'azienda agricola;
  - h) il titolare di una servitù volontaria o coattiva, solo per le opere necessarie ad esercitare tale diritto;
  - i) i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere;
  - j) il locatario e il comodatario, limitatamente ad opere che rivestano carattere di urgenza, altrimenti la richiesta va inoltrata congiuntamente al proprietario;
  - k) il responsabile dell'abuso, nei casi di sanatoria, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.
9. Le pratiche edilizie devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica adottata dal SUAP del Comune. Qualora le pratiche dovessero, alla presentazione, essere carenti della suddetta documentazione, potranno essere considerate irricevibili.
10. Le pratiche edilizie devono essere corredate da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento. Si riportano gli elaborati minimi da presentare per la valutazione dell'intervento edilizio:
- titolo di reale godimento del bene;
  - inquadramento urbanistico e catastale;
  - planimetria orientata (nord per convenzione in alto) in scala idonea, con indicate le distanze da strade, confini ed edifici, gli accessi, le recinzioni, gli allineamenti, il trattamento degli spazi esterni, le pertinenze, il verde, i parcheggi privati, l'indicazione dei punti fissi, la quota del terreno ed una tabella che attesti il rispetto dei dati stereometrici di zona, qualora modificati, con eventuale dimostrazione grafico-analitica; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
  - piante quotate in scala idonea, di tutti i piani oggetto di intervento, entro e fuori terra, e della copertura, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle dimensioni, delle superfici, dei rapporti aeroilluminanti dei locali, etc...;

- sezioni quotate, in scala idonea, secondo piani significativi (ad esempio su vani scala o lungo la pendenza delle coperture), con l'indicazione delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dal presente REC.
- prospetti in scala idonea, con indicazione delle componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare; ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
- relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che descriva l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici;
- documentazione fotografica dell'area di progetto (interna/esterna) o degli edifici oggetto di intervento estesa al contesto ambientale circostante laddove necessario, corredata da planimetria grafica di riferimento con coni ottici di ripresa.

### **Art. 9 – I.I.5 - Controlli a campione**

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale competente adotta misure organizzative idonee a modulare i controlli preventivi; in casi di ragionevole dubbio i controlli possono avvenire anche successivamente all'efficacia; in particolare i controlli possono riguardare la conformità dei progetti e la veridicità delle asseverazioni prodotte dai professionisti abilitati e delle autocertificazioni sottoscritte dagli aventi titolo, sia nell'ambito dei procedimenti che prevedono il rilascio di titoli edilizi, che nell'ambito di quelli che prevedono l'efficacia mediante silenzio assenso.
2. Nel caso in cui i carichi di lavoro e la disponibilità di risorse umane e tecnologiche non permetta l'effettuazione delle verifiche come sopra modulate, il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale competente può adottare un provvedimento di verifica a campione, il cui numero e modulazione sia proporzionato alla rilevanza delle trasformazioni ed al grado di tutela imposto sugli immobili oggetto d'intervento. Le percentuali di controllo e le modalità di sorteggio devono essere determinate nel provvedimento dirigenziale.
3. Le pratiche non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie.

### **Art. 10 - I.I.6 - Commissione locale per il paesaggio (CLP)**

Il Comune di Bardolino istituisce la Commissione locale per il paesaggio, di cui all'articolo 148 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio ed all'art. 45 nonies della L.R.V. n. 11/2004.

La Commissione è costituita da n. 3 componenti.

La nomina dei componenti della Commissione è di competenza del Sindaco, sentiti i Capigruppo, tra quelli che avranno aderito al bando di selezione e dando atto della valutazione comparativa relativa agli specifici titoli di studio, esperienza e professionalità nella materia.

Copia del provvedimento istitutivo della Commissione locale per il paesaggio, delle nomine dei membri, nonché copia dei provvedimenti relativi ad eventuali modifiche è trasmessa alla Giunta regionale.

La Commissione esprime pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi dell'articolo 146, comma 7 e dell'articolo 147 del decreto legislativo n.42 del 2004, nonché ai sensi del DPR 9 luglio 2010 n.139, "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni". I pareri sono espressi esclusivamente per i procedimenti ordinari e non per i procedimenti semplificati relativi agli interventi di cui all'elenco contenuto nel Dpr 13 febbraio 2017 n. 31.

Esprime altresì i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del decreto legislativo n.42 del 2004.

### **Art. 10a - I.I.7 – Componenti della Commissione e incompatibilità**

Possono essere nominati componenti della commissione:

- a) professori e ricercatori universitari nelle materie storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche - forestali, geologiche e analoghe;
- b) professionisti che siano iscritti agli albi professionali con pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomico-forestale, geologica e analoghe, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
- c) dipendenti pubblici in possesso di laurea nelle materie di cui la lettera b) o che siano responsabili, da almeno cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.

Non possono far parte della Commissione locale per il paesaggio i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

### **Art. 10b - I.I.8 – Modalità di funzionamento**

La Commissione locale per il paesaggio, nel corso della prima seduta, nomina il proprio Presidente.

Il quorum funzionale coincide con il quorum strutturale.

Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento.

Il presidente della Commissione può ammettere a partecipare alle sedute, al fine di illustrare il progetto in esame, il progettista, con esclusione della possibilità di partecipare alla fase di discussione e votazione.

La Commissione esprime il parere di competenza a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il parere della Commissione locale per il paesaggio deve sempre essere motivato.

La Commissione può chiedere un supplemento di istruttoria al fine di acquisire più esaurienti elementi di giudizio.

I componenti della Commissione non possono prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti, di loro parenti o affini sino al quarto grado.

### **Art. 10c - I.I.9 – Durata e compensi**

La Commissione locale per il paesaggio dura in carica cinque anni.

Alla scadenza del termine di cui al comma 1 la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione e comunque non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza del mandato.

Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del d.lgs n. 42/2004, la partecipazione alla Commissione non dà diritto ad alcun compenso.

### **Art. 11 - I.I.10 - Commissione edilizia (CE)**

1. La Commissione Edilizia (CE) può essere istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001 e smi. Competenze, composizione, durata e funzionamento della Commissione Edilizia sono definite dalla stessa Delibera di Consiglio Comunale con la quale la stessa viene istituita.

### **Art. 12 - I.I.11 - Commissione "TERRITORIO"**

1. La Commissione "Territorio" (o altra denominazione) può essere istituita con deliberazione di Consiglio

Comunale. Competenze, composizione, durata e funzionamento della Commissione "Territorio" sono definite dalla stessa Delibera di Consiglio Comunale con la quale la stessa viene istituita.

## **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

### **Art.13 – I.II.1 – Annullamento d'ufficio in autotutela**

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n.241/1990 e s.m.i..
2. La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990 e s.m.i., a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.
3. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge 241/90 e s.m.i., al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.

### **Art.14 - I.II.2 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. E' possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. L'Area Tecnica Comunale, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito, con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

---

Norme collegate:

- Legge 241/90 e s.m.i, art. 21 nonies

### **Art.15 – I.II.3 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta le prescrizioni urbanistiche di un'area secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti e adottate alla data di rilascio dello stesso.
2. Le finalità ed utilizzo della certificazione sono riportate al comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che stabilisce : *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati".*
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti.
4. Il rilascio del CDU è assoggettato al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

---

Norme collegate:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 30

### **Art.16 – I.II.4 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati

nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. 380/01. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

2. A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a) sequestro penale del cantiere;
  - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
  - c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
  - e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
  - f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.
3. L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.
4. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Responsabile dell'Area Tecnica, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della consistenza dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.
5. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa.
6. I termini di inizio e fine lavori sono prorogati ai sensi della normativa vigente.
7. L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.
8. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.
9. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza di rinnovo e alla corresponsione, ove previsto, del contributo di costruzione per la parte non ancora ultimata. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).
10. Ai fini del rinnovo del Permesso di Costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente

incaricato.

11. Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.
12. Nel caso di cambio di subentri al permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato, fermi restando i termini di inizio e fine lavori stabiliti nel permesso di costruire originario.

---

Norme collegate:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 15

#### **Art.17 – I.II.5 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
  - a) la sicurezza statica;
  - b) la sicurezza antincendio dell'immobile;
  - c) la sicurezza degli impianti;
  - d) l'assenza di umidità nelle murature;
  - e) la presenza di impianto smaltimento reflui;
  - f) la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
  - g) ogni altro requisito obbligatorio previsto dalla vigente normativa.
2. Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Responsabile dell'Area Tecnica, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.
3. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Responsabile dell'Area Tecnica, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

---

Norme collegate:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 24-26-48

#### **Art.18 – I.II.6 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche

approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge.

2. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001 esmi.

#### **Art. 19 - I.II.7- Pareri Preventivi**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitativo, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Alla richiesta devono essere allegati tutti i dati e gli elaborati necessari a rendere comprensibile l'oggetto della richiesta di parere.
3. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

#### **Art.20 – I.II.8 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

1. Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
  - A. opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
  - B. opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
2. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi trenta giorni. A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e dal professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica dell'esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

#### **Art.21 – I.II.9 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Si richiama la normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.
2. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi.

3. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i.
4. Per la trasparenza del procedimento amministrativo è pubblicato all'Albo Pretorio on-line:
  - a) l'elenco, in formato tabellare, dei Permessi di Costruire rilasciati
5. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.
6. L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

**Art.22 – I.II.10 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse**

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste per legge, l'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

**Art.23 – I.II.11 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili**

1. Il Comune, potrà promuovere e/o attuare procedure finalizzate ad ottenere proposte progettuali riferite ad un tema circoscritto, da sottoporre al vaglio oggettivo di una commissione giudicatrice, finalizzate alla realizzazione delle relative opere.
2. Tali procedure, che si configurano con i concorsi di urbanistica e di architettura, sono uno strumento corretto per la riqualificazione del territorio e la diffusione della cultura architettonica, in quanto consentono, tramite il confronto di molteplici proposte, la visualizzazione da parte della committenza di più soluzioni possibili, rendono più facile una scelta di qualità e sono di garanzia per le pari opportunità facilitando l'inserimento dei giovani professionisti nel mondo del lavoro.
3. A tali procedure sono annoverati i concorsi di idee e/o progetti per acquisire proposte aderenti ai principali fabbisogni della comunità locale in relazione anche:
  - alla rivitalizzazione e alla riqualificazione urbanistica e socio-economica del centro storico e delle zone cerniera con l'abitato di nuova espansione;
  - ai temi della prevenzione e mitigazione dei rischi, nonché del recupero, la ricostruzione ove consentita e la riqualificazione degli immobili;
  - alle strutture dedicate all'attività sportiva, ricreativa e al tempo libero;
  - alla definizione dei contenuti architettonici e paesaggistici per la rigenerazione urbana di alcune parti dell'abitato.;
  - più in generale alla dotazione di servizi e realizzazione di interventi di importanza territoriale.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

#### **Art.24 – II.1.1 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
  2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
  3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
  4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, 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; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
  5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
  6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
  7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
  8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
  9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
  10. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
  11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento.
- 
12. Norme collegate:
    - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 65
    - D.P.R. 120/2017
    - D.Lgs n° 81/2008, art. 90, c.9
    - D.Lgs n° 81/2008, art. 99

### **Art.25 – II.1.2 - Atti preliminari all'inizio dei lavori**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:

- La data di inizio lavori;
- La documentazione prevista dall'art. 65 del DPR 380/2001 e s.m.i. in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, che può essere presentata successivamente prima dell'inizio delle opere strutturali, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
- La documentazione prevista dall'art. 125 del DPR 380/2001 e s.m.i., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- La documentazione prevista dal DPR 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- La dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs n. 81/2008 e s.m.i.;
- Copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D. Lgs n° 81/2008 e s.m.i.

---

Norme collegate:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 65
- D.P.R. 120/2017
- D.Lgs n° 81/2008, art. 90, c.9
- D.Lgs n° 81/2008, art. 99

### **Art.26 - II.1.3 - Comunicazioni di fine lavori**

1. L'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data dell'ultimazione lavori non appena siano stati terminate le opere di finitura dell'immobile. La comunicazione va trasmessa al SUE, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.
2. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'eventuale accertamento comunale.
3. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attesti lo stato di esecuzione delle opere.

### **Art.27 – II.1.4 - Occupazione di suolo pubblico**

1. 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 del Settore ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.
3. 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.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base ai provvedimenti comunali.
5. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Settore rilascia l'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.
6. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

- **Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**  
Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

### **CORPI CHIUSI AGGETTATI O SOVRASTANTI**

I corpi chiusi aggettati (bow-windows) anche se sporgenti su arretramento dal filo stradale e su aree private in genere possono essere consentiti solo nel caso che, ad insindacabile giudizio del Sindaco e/o del Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata, non ostino ragioni di estetica, di ambientamento, di igiene e di sicurezza.

Sono consentiti corpi di fabbrica, sovrastanti le coperture a tetto od a terrazza, ad uso lucernari per scale, meccanismi per ascensori, ecc., purché siano o non visibili dalle strade e piazze od esteticamente bene ubicati rispetto alle masse principali dell'edificio anche mediante strutture di mascheramento.

I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

Le antenne di qualsiasi natura poste sopra il tetto devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata.

### **FINESTRE, PERSIANE E PORTONI**

Le finestre e le porte-finestre aventi il davanzale o la soglia ad altezza minore di m 3.00 dalla quota del marciapiede o della strada, se aperte su pareti a filo della linea stradale o comunque di spazio pubblico, non possono essere munite di persiane girevoli verso l'esterno nè di davanzali od altre apparecchiature e manufatti sporgenti oltre cm 6 dal filo del muro.

Le chiusure di porte, portoni e cancelli, ecc., poste sul filo di suolo pubblico od aperte al pubblico debbono essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori del filo del muro della recinzione.

Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo o comunque dei locali soggetti al D.M. 16 febbraio 1982. Le aperture praticate nelle recinzioni di strade, debbono avere i cancelletti apribili verso l'interno e se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'asse dell'apertura stessa, di m 5.00 dall'angolo formato con altre strade dal marciapiede antistante. Quando, per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno m 4.00 prima dell'accesso alla strada.

### **INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE**

L'apposizione all'esterno dei fabbricati di inferriate, lampade, vetrine, tende e di qualsiasi altro oggetto o manufatto visibile dallo spazio pubblico è subordinato alla speciale autorizzazione dell'Autorità Comunale, da concedersi dietro presentazione dei relativi progetti salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al seguito del presente articolo, sempreché non ostino ragioni di decoro, di sicurezza, di viabilità e di estetica architettonica. Può essere concessa l'apposizione di inferriate sporgenti fino all'altezza minima di m 2.20 dalla quota del marciapiede, sempreché la loro sporgenza non superi i cm 20 dal filo del muro e la strada sia munita di marciapiede rialzato.

Può essere altresì concessa l'apposizione di lampade ad altezza minima di m 2.50 dalla quota stradale o dal pavimento del portico.

Le vetrine, le cornici, le insegne e le decorazioni fisse e mobili dei negozi ed esercizi pubblici possono sporgere dal filo del muro fino a cm 10 nelle strade prive di marciapiede rialzato fino a cm 20 sotto i portici.

Le tende solari sporgenti su suolo pubblico debbono avere il bordo inferiore, anche se fisso, ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo e la sporgenza arretrata di almeno cm 30 dal filo esterno del marciapiede.

Le tende sono vietate su strade carreggiabili prive di marciapiede.

Le tende fra le colonne ed i pilastri dei portici debbono essere mobili per tutta la loro ampiezza e comprese entro la luce delle arcate.

## **AGGETTI E SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO**

Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici od aperti al pubblico transito ad eccezione di gronde, balconi, aggetti decorativi, vetrine, infissi, ed insegne, i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti :

- fino alla quota di m. 4,20 sporgenza massima di m. 0,10 solo in corrispondenza di marciapiedi;
- oltre la quota di m. 4,20:
  - a) nelle strade fino a m. 6,00 di larghezza, nessuna sporgenza oltre i m. 0,15;
  - b) nelle strade fino a m. 8,00, sporgenza massima di m. 0,50;
  - c) nelle strade da m. 8 a m. 12, sporgenza massima m. 1,00;
  - d) nelle strade con larghezza superiore a m. 12, sporgenza massima m. 1,40.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Sindaco può vietare comunque qualunque sporgenza quando esse possono costituire pericolo per la circolazione; non sono ammesse comunque sporgenze che rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

E' vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico, di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso la strada e chiusi ai due lati.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Sindaco ha facoltà di ridurre o addirittura annullare le misure di cui sopra quando esse rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20.

## **Gronde, pluviali, comignoli e sovrastrutture varie**

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

*Allo scopo di evitare che acque piovane cadano dalla copertura su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque da terrazze, tetti, pensiline, balconi, verande ecc., siano raccolte entro appositi canali di gronda e portate (entro tubi verticali opportunamente sagomati ed appositi cunicoli) nelle fognature stradali, oppure nei pozzi perdenti, salvo che per edifici isolati nei quali i pluviali possono sboccare sul terreno libero a condizione che non vi sia pericolo di invasione nelle strade o proprietà di terzi confinanti.*

*I tubi discendenti verticali per gli edifici a filo strada, prospettanti su via pubblica, potranno essere incassati od esterni fino ad una altezza di m. 2,00 dal piano stradale; sotto tale quota dovranno essere incassati in nicchie o canne senza alcuna sporgenza; i tubi non dovranno essere a contatto con le pareti delle nicchie, le quali dovranno essere lisciate con materiale idrofugo.*

*In tutte le gronde e sporgenze dovranno essere ricavati gocciolatoi che impediscano all'acqua di scorrere lungo le murature; tutte le murature esterne dovranno essere convenientemente protette da infiltrazioni di acque pluviali.*

#### **Art.28 – II.1.5 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica**

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 - Titolo V - parte IV D.lgs. 152/06), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.
2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio.
3. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispose un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

## Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

### Art. 29 – II.II.1 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.
2. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

### Art. 30 – II.II.2 - Punti fissi di linea e di livello

1. Negli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie devono essere indicati dei punti fissi di linea e di livello ovvero capisaldi immutabili ai quali vanno riferite le quote del fabbricato.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto.
3. Il titolare del Permesso di Costruire, prima di dare inizio ai lavori deve comunicare al Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata la posizione planoaltimetrica dei punti fissi di linea e di livello, che devono essere osservati scrupolosamente.
4. L'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Edilizia Privata, od il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua se ritenuto necessario sopralluogo e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
5. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
6. Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle misurate sul perimetro dell'edificio previsto o esistente, misurata sul perimetro dell'edificio riferito all'andamento del terreno preesistente.
7. In caso di PUA, il caposaldo "0.00" da cui determinare altezze e volumi verrà determinato sulla base delle condizioni morfologiche del terreno, previa presentazione di rilievo topografico dello stato attuale che rappresenti compiutamente sia l'area soggetta a pianificazione, sia le aree contermini e le eventuali infrastrutture viarie presenti e/o di accesso. La quota di riferimento "0.00" sarà determinata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere riportata in apposito elaborato facente parte integrante del PUA.
8. Nei casi più complessi, sarà l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare, con apposito verbale e a fronte della presentazione di elaborato di rilievo topografico sottoscritto da tecnico abilitato, la quota di riferimento "0,00" per il calcolo di altezze e volumi.

### **Art. 31 – II.II.3 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato.
2. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all' opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. L' incolumità pubblica e la sicurezza pubblica devono essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d' acqua oltre al transito dei mezzi di soccorso e dei mezzi della Polizia e/o dei Carabinieri.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a m 2 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune.
5. Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrature e segnaletica stradale.
6. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostituivi a spese degli interessati.
7. In via generale devono essere seguite le seguenti accortezze:
8. le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori.
9. quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi.
10. Recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente con lanterne o fari; l'illuminazione deve comunque essere prevista per le ore notturne.

---

Norme collegate:

- D.Lgs n° 81/2008 ART. 96 E Allegato XV

### **Art. 32 – II.II.4 - Cartelli di cantiere**

1. Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 27 OBBLIGA L'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI ALL'ESPOSIZIONE DEL CARTELLO contenente i dati indispensabili per individuare la concessione e i responsabili dei lavori, nonché a tenere in cantiere copia del permesso di costruire.
2. Il cartello di cantiere deve essere collocato all'ingresso del cantiere in modo da poter essere chiaramente leggibile.
3. L'art. 90, comma 7 del D. LGS. 81/2008 prevede che: il committente o il responsabile dei lavori comunichi alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.
4. Il cartello di cantiere da installare in prossimità dell'accesso al cantiere, per lavori privati, deve contenere le seguenti indicazioni:
  - la tipologia di opere da realizzare
  - l'importo delle opere da realizzare
  - le modalità di realizzazione
  - gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire
  - l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale)
  - le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici)

- il nome del progettista architettonico
- il nome del progettista delle strutture
- il nome del progettista degli impianti
- il nome del direttore dei lavori
- il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere
- il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza)
- il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza)
- il nome del direttore di cantiere
- il nome del collaudatore
- i responsabili delle imprese subappaltatrici

In caso di lavori pubblici devono essere riportate anche le seguenti informazioni:

- la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale)
- la durata dei lavori
- la scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta e oneri sicurezza
- le categorie di lavoro eseguite
- il ribasso d'asta
- il responsabile del procedimento

Norme collegate:

- D.Lgs n° 81/2008 ART. 90, c.7
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 27

### **Art.33 – II.II.5 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell' assegnazione dell' inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell' altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d' esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).
2. Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico - devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.
3. Gli scavi devono essere eseguiti con le cautele e le eventuali opere provvisorie necessarie al fine di garantire:
  - a) la stabilità delle masse contigue di terreno non scavato;
  - b) la permanenza dell'eventuale traffico stradale;
  - c) la sicurezza e staticità degli edifici o impianti circostanti.
4. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento - anche limitato nel tempo - di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo di monitorare tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
5. Nelle opere di demolizione, in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti, nonché nelle opere di scavo oltre i 3 m dal piano di campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, etc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o

scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, etc.

6. È vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.
7. È altresì vietato gettare materiali di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali devono essere calati entro recipienti o per appositi condotti o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
8. Al fine di evitare fenomeni di polverio, è fatto obbligo di irrorare opportunamente i materiali, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
9. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e/o idonei accorgimenti.
10. Qualora per l'esecuzione dei lavori assentiti si renda necessaria la manomissione del suolo pubblico, occorre ottenere apposita autorizzazione del Competente servizio tecnico, subordinata al versamento di idonea cauzione. Per le relative modalità si rimanda al Regolamento per le manomissioni del suolo pubblico vigente.
11. Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori tali da far presumere pericoli per l'incolumità delle persone e/o l'integrità delle cose, il competente Responsabile del Settore Edilizia Privata Dirigente può ingiungere al proprietario di adottare immediati provvedimenti e di eseguire tutte le opere provvisorie ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, può intervenire d'ufficio a spese dell'inadempiente. Nei casi di urgenza può essere omessa la comunicazione di avvio del procedimento.
12. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di intervento in via contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.
13. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

#### **Art.34 – II.II.6 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Per tolleranza di costruzione, si intende la diversità, in più o in meno, tra la dimensione nominale, definita dai grafici, e la dimensione effettiva, cioè quell'intervallo d'errore entro il quale, la quota effettiva, si ritiene corrispondente a quella nominale.
2. Nella realizzazione degli interventi, sotto il profilo edilizio non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono c.d. tolleranza delle misure di cantiere le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare quanto stabilito dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dalle norme nazionali vigenti in materia.
3. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite previsto dalla normativa rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.
4. La tolleranza non è applicabile nei casi:
  - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
  - di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
  - delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68
  - limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
  - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.
  - nei casi di violazione dei requisiti minimi di sicurezza, di igiene edilizia (D.M. 05.07.1975), di fruibilità degli

spazi, della normativa antincendio e delle misure minime inderogabili di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 – *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati”*;

- nel caso di mancato rispetto delle norme sull'abolizione delle barriere architettoniche;
- nel caso di edifici vincolati ex D.Lgs. n° 42/2004 e successive modificazioni quando la normativa vigente, l'atto di vincolo o il provvedimento autorizzativo, non ammettano variazione dei parametri stereometrici o dello stato di fatto o del progetto autorizzato.

---

Norme collegate:

- D.P.R. 380/2001, art. 34-bis

### **Art.35 – II.II.7 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Ferma restando la disciplina di cui al D. Lgs n. 81/2008 e s.m.i, nell' esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.
2. Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, dev'essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.
3. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

---

Norme collegate:

- D.lgs. n° 81/2008 e smi

### **Art.36 – II.II.8 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e storico artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Qualora nel corso dei lavori siano reperiti oggetti o loro frammenti di valore archeologico o artistici, o comunque cose mobili o immobili di cui all'art. 10 del D.lgs.42/2004, lo scopritore deve farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza, nonché provvedere alla conservazione temporanea con le modalità fissate dall'art. 90 dello stesso D. Lgs..
2. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Responsabile dell'Area Tecnica, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D. Lgs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori.
3. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente. Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
4. Qualora nel corso dei lavori ci siano ritrovamenti di ordigni bellici si avviserà immediatamente la Polizia Locale e nel frattempo si provvederà immediatamente a circoscrivere la zona con l'approntamento di opportuni ripari e segnaletica, in modo da impedire da subito l'accesso a chiunque.

**Art.37 – II.II.9 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.
2. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.
3. Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

**Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

**Art.38-III.1.1 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. Per gli edifici residenziali i parametri sono stabiliti dal DM 05.07.1975 e s.m.i..
2. Per i restanti edifici, in assenza di specifica normativa di settore si fa riferimento ove applicabile al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.
3. Sono considerati locali di abitazione permanente ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali la cui permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc...).
4. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc..

**Art. 38.1 – III.1.1.1 - Requisiti dei locali abitabili**

1. Sono considerati locali di abitazione permanente e 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, convivenze, ecc.).
2. Sono considerati locali abitabili non permanentemente: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura e riunione, gabinetti medici, palestre, sale pubbliche da gioco e da spettacolo;
3. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, taverna, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispense, disimpegno, ingresso, ecc..
4. Gli alloggi dovranno assicurare una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 42 utili, salvo diverse indicazioni di zona. Ogni alloggio deve essere composto almeno da:
  - a) un locale da soggiorno di superficie abitabile minima di mq. 14.00;
  - b) una camera da letto di superficie abitabile minima di mq. 9.00;
  - c) un locale od angolo cucina (compreso eventualmente nella superficie del soggiorno);
  - d) un locale di servizio contenente almeno: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca;Le stanze da letto, soggiorno, cucina devono essere provviste di finestra apribile.
5. I locali di abitazione permanente (salvo che quelli in alloggi collettivi) debbono avere:
  - a) altezza interna utile minima non inferiore a m 2.70 salvo per gli alloggi preesistenti e da recuperare per i quali l'altezza minima è di m 2.40. Per i locali non abitabili e sussidiari esistenti l'altezza minima può essere di m. 2.40;
  - b) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità:
    - altezza utile all'intradosso della travatura;
    - qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 70 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.
  - c) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8. Le porte finestre saranno computate ai fini del rapporto luminoso escludendo una fascia di cm 70 dallo spiccato del pavimento.

6. Gli uffici e gli spazi ad uso direzionale, per quanto riguarda le norme igienico-sanitarie, sono equiparati alle residenze.
7. Per i fabbricati esistenti adibiti ad abitazione, saranno mantenuti i rapporti di aeroilluminazione esistenti.
8. Per i locali abitabili esistenti e vincolati ai sensi del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i. saranno ammessi rapporti di aero-illuminazione non inferiori agli esistenti; nei sottotetti abitabili il rapporto aero-illuminante dovrà essere pari ad almeno 1/8, preferibilmente ripartito in falda e sulle pareti verticali in ragione del 50%.
9. Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di m 3.00 e m 2.70 ai piani successivi, fatte salve le preesistenze e quelli da realizzare negli edifici esistenti già abitabili per i quali è ammessa altezza minima di m 2.40.
10. Per i negozi alti almeno m 4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2.20.
11. Nelle abitazioni, fermi restando i parametri pari al 40% della superficie del locale su cui affaccia il soppalco, potrà essere ammessa un'altezza minima pari a m. 2,20 con un'altezza media pari a m. 2,70.
12. Per superfici finestrate apribili prospettanti su spazi coperti da porticati è prescritto un aumento di superficie areoilluminata del 10%.

#### **Art. 38.2 – III.I.1.2 - Cucine**

1. Le cucine, per i quali la superficie minima dovrà essere di mq 9.00, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono essere fornite, in caso di utilizzo di impianti a gas, di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per il convogliamento dei fumi di combustione.
2. I locali di superficie inferiore alla superficie di mq 9.00 (angolo cottura) dovranno essere senza soluzione di continuità con i locali di soggiorno e/o pranzo.
3. Qualora nel locale cucina sia collocata la caldaia murale od altra fiamma libera dovrà essere prodotta un'apertura permanente con l'esterno con una superficie pari ad 1 cmq per ogni 1000 Kcal/h ospitata all'interno del locale.

#### **Art. 38.3 – III.I.1.3 – Locali per servizi igienici**

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
  - a) superficie non inferiore a mq 3,50. Si richiamano le disposizioni di cui alla DGR 1428/2011 per il residenziale privato per cui gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione devono assicurare la visitabilità, come definita dall'art. 4. Il requisito della visitabilità, condizione di conformità alla norma del titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, implica che sia garantita l'accessibilità.
  - b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.60,
  - c) per ulteriori bagni o servizi igienici è ammessa la realizzazione di locali ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 vol./h.
2. È consentita la comunicazione diretta solo con stanza da letto della quale il servizio è ad esclusivo uso.
3. Devono essere comunque rispettati i disposti di cui al Capo III Sez. Prima e Seconda del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. .

#### **Art. 38.4 – III.I.1.4 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le rampe di scale principali condominiali dei fabbricati debbono avere una larghezza non inferiore a m. 1,20 per le nuove edificazioni quando siano a servizio di due o più unità immobiliari e m. 1,00 nel caso di interventi sull'edilizia esistente.
2. Le scale interne al servizio di una stessa unità immobiliare che collegano vani principali di abitazione, dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1,00 per le nuove edificazioni e m. 0,80 nel caso di interventi sull'edilizia esistente.
3. I vani scala comuni degli edifici residenziali plurifamiliari devono essere dotati di illuminazione e ventilazione naturale diretta. L'illuminazione naturale può essere assicurata mediante:
  - a) finestre su pareti esterne, con superficie complessiva non inferiore a 1/12 della superficie in pianta del vano scala per ogni piano, misurata al netto delle murature e del vano ascensore;
  - b) lucernario in copertura, con superficie non inferiore a 1/8 della superficie del vano scala in pianta; il lucernario deve essere dotato di apertura apribile per consentire la ventilazione naturale.Nei vani scala interni (privi di pareti esterne) è ammessa la sola illuminazione dall'alto mediante lucernario, purché la superficie del lucernario sia non inferiore a 1/4 della superficie in pianta del vano scala e sia dotato di apertura apribile.  
In alternativa all'illuminazione e ventilazione naturale, è ammesso il ricorso a ventilazione meccanica forzata con almeno 6 ricambi/ora, e illuminazione artificiale di emergenza permanentemente attiva nelle ore notturne, purché tale soluzione sia motivata da comprovate ragioni tecniche o architettoniche (centri storici, edifici esistenti, scale cieche interne).
4. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati gli isolamenti atti a garantire il contenimento dei rumori.
5. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
6. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m. 1,10, non essere attraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.
7. In ogni caso deve comunque essere rispettato quanto previsto dalla Legge 9/1/89 n. 13 e dal D.M. 14/6/89 n. 236 e successive modifiche ed integrazioni e disposizioni anche di normativa Regionale DGRV 509/2010 e s.m.i..
8. Sono ammesse le scale esterne a servizio di un piano superiore al piano rialzato.
9. Le stesse dovranno essere armonizzate con l'ingombro del fabbricato e rientrare nella sagoma dello stesso; il vano derivante, fino ad una profondità massima di m. 2,60, potrà essere detratto nel calcolo del volume dell'edificio; sono ammesse pannellature e quinte di mascheramento, purché architettonicamente inserite e compositivamente armonizzate con l'edificio.
10. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Art. 38.5 – III.I.1.5 – Corridoi e disimpegni**

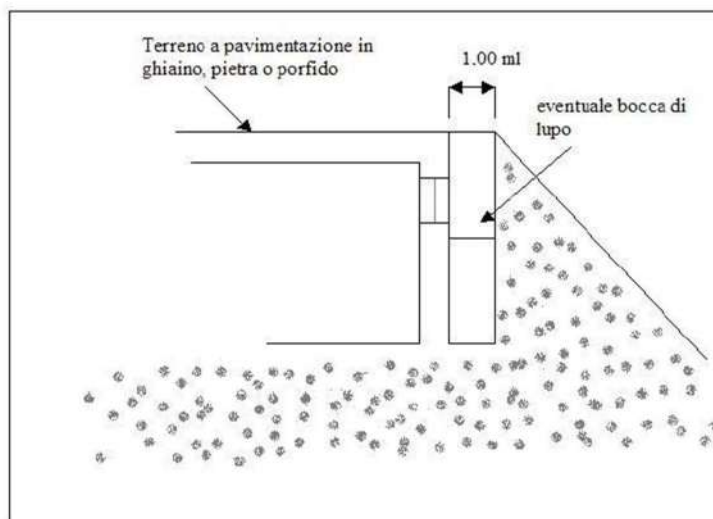
1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati e areati in modo indiretto.
2. L'altezza minima è fissata in m. 2,40; la larghezza minima è fissata in m.1,00.
3. Devono essere comunque rispettati i disposti della L. 13/89 e del D.M. 236/1989 e smi.

#### **Locali a piano terra, seminterrati e scantinati**

1. I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,10, con eccezione delle autorimesse per le quali è prescritta un'altezza di m. 2,40 fatte salve comunque le

normative relative alla sicurezza dei VV.FF. nonché loro deroghe.

2. I locali ricavati nei piani interrati con strato di terreno soprastante o con pavimentazione posta a quota del terreno circostante, non vengono computati né agli effetti del volume, né del rapporto di copertura, qualora siano destinati ad accessorio dell'abitazione (garage, cantina).
3. I locali interrati completamente, dovranno avere i muri controterra isolati, all'esterno, con materiali impermeabili e separati dal terreno vegetale o roccia mediante drenaggio largo cm. 50 almeno in materiale inerte a grana grossa od intercapedine areata di max. m. 1,00 inoltre dovranno avere il vespaio o l'isolamento del pavimento e dello spiccato delle murature sopra le fondazioni. Essi potranno essere adibiti ad ogni uso diverso da quello abitativo permanente, secondo le indicazioni dell'art. 60, rispettando le altezze specifiche.
4. La realizzazione di superfici interrate, accessorie alla residenza, è ammessa nel limite del 30% della superficie coperta. L'area sotto il sedime dei fabbricati stessi non viene computata. Si precisa che tali vani dovranno essere completamente interrati sui quattro lati ed in riferimento all'attuale piano di campagna, con esclusione di un solo accesso al manufatto (carraio e pedonale). Qualora la struttura interrata abbia uno o più lati paralleli ad una scarpata, questi ultimi dovranno distare almeno 1,00 m. dalla sommità della medesima. Eventuali prese d'aria dovranno essere verticali



I locali a piano terra o rialzato possono essere adibiti ad abitazione a condizione che sotto al pavimento vi siano locali interrati o seminterrati od intercapedine di cm. 50 aerata

#### **Art. 38.6 – III.I.1.6 – Sottotetti e mansarde – sottotetti esistenti**

1. L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di m. 2.70 con minimo di m. 2.10. Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.
2. I sottotetti e mansarde dovranno rispettare i parametri di cui alla L.R. 51/2019 e smi e alla LRV n° 6/2025<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> 1. Il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati e nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1-quater del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani disciplinati ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012, n. 40 "Norme in materia di unioni montane" e di 2,20 metri per i locali adibiti a 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 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;

b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo;

c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
4. È fatto salvo il rispetto del D.lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) dell'art.3 DPR 380/01 e s.m.i..
6. Non è ammessa la deroga alla normativa sulle distanze, in quanto la norma sulla distanza minima di dieci metri di cui all'art. 9, DM. n. 1444 del 1968.
7. Ai sensi dell'Art. 3 - Titolo abilitativo e contributo di costruzione" della LRV n° 51/2019 gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
8. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'articolo 16 del medesimo decreto, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
9. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
10. La SCIA per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:
  - Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
  - Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
  - Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente.
  - Eventuale dimostrazione dell'impossibilità di reperimento degli spazi pertinenziali, finalizzato alla richiesta di monetizzazione in base a quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2, LRV n° 51/2019 e s.m.i.
  - Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
11. Ai sensi dell'art. 3, c.4, LRV n° 51/2019, gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2, per il quale il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3.
12. Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto purché ubicate entro un raggio di 300 m. dal limite del lotto stesso

### **Specifiche tecniche**

---

*d) il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.*

1. Devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a 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 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%;
  - b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16;
  - c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e smi;
  - d) il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.
3. Sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica i cui piani precludano interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.
4. Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. in gronda, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato ancorché non abitabile.
5. Le altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm. 70, sotto trave in caso di interasse minore.
6. Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)
7. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.

#### **Art. 38.7 – III.1.1.7 – Edifici e locali di uso collettivo**

1. Per gli edifici e locali destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed ad altre simili attività, devono essere rispettate le disposizioni di legge particolare, nonché quelle indicate per i locali ad uso abitativo permanente con le seguenti eccezioni:
  - 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;
  - c) rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - d) altezza minima di m. 3,00 al piano terra e m. 2,70 ai piani superiori per i nuovi edifici, e m. 2,70 al piano

terra e m. 2,40 ai piani superiori per le attività già in essere alla data di adozione del Piano degli Interventi;  
e) per il Centro Storico si applica la normativa del P.P.C.S..

2. Disponibilità di servizi igienici (gabinetti e lavabi) in numero proporzionato secondo le disposizioni di legge particolari, per tali locali è richiesto l'antibagno; per i locali commerciali i servizi potranno essere di uso comune tra più esercizi con un minimo di un gruppo servizi ogni 400 mq. di superficie destinata alla vendita.
3. Per i negozi alti almeno m. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.

#### **Art. 38.8 – III.1.8 – Locali per autorimesse**

Le rimesse per autoveicoli, sia pubbliche che private, dovranno avere adeguata aerazione non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento o essere muniti di impianti di aspirazione forzata per la rapida eliminazione di gas tossici devono essere rispettate le previsioni di legge vigenti in materia.

Le autorimesse pubbliche dovranno avere il pavimento impermeabile raccordato a guscio con le pareti; queste dovranno essere lavabili per un'altezza di m. 2,00; dovranno essere previsti adatti servizi igienici con lavandini ad acqua corrente.

#### **Art.39 – III.1.2 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

##### **Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie.**

1. I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.
2. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
3. Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvi i disposti previsti per le superfici abitabili, e ove occorra munite di doppi vetri.
4. 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 (= bocche di lupo) 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 sempre essere munite di opportune difese.

##### **Campi elettromagnetici**

L'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti per la telefonia mobile, nonché la modifica delle caratteristiche di emissione dei medesimi, è subordinata al rilascio del provvedimento autorizzatorio da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico nelle forme e nei tempi previsti dall'art. 87 del Decreto legislativo 1.8.2003, n.259. L'installazione deve ottenere anche il permesso di costruire e la realizzazione di opere in assenza o difformità dall'autorizzazione è soggetta alle disposizioni del Titolo IV, della parte I del D.P.R. 6.6.2001.

Le domande per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti, nonché per le modifiche delle

caratteristiche di emissione degli stessi, devono essere corredate del parere favorevole del Dipartimento Provinciale ARPAV. ISTRUTTORIA - nello svolgimento dell'istruttoria il responsabile dell'Ufficio Tecnico verifica la conformità dell'intervento al Decreto legislativo 1.8.2003, n. 259, al presente Regolamento e al Piano Comunale delle installazioni, nonché acquisisce il parere dell'Ufficio Tecnico in ordine alla conformità dell'intervento con il Regolamento edilizio comunale e con le Norme tecniche Operative del PI.

### **Certificato di regolare esecuzione e collaudo funzionale degli impianti**

Il gestore, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori è tenuto a presentare un certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori attestante la conformità dell'impianto rispetto al progetto autorizzato. L'attivazione dell'impianto è subordinata alla presentazione di un certificato di collaudo funzionale, eseguito da tecnico abilitato, attestante che l'impianto realizzato, verificato in condizioni di esercizio è conforme a quello presentato e in generale rispetta i limiti prescritti dalla normativa vigente

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici non possono essere abitate o usate senza la presentazione allo Sportello della Segnalazione Certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i..

All'atto della presentazione della SCIA, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. Prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile mediante la produzione di: copie della ricevuta di avvenuta denuncia di fabbricato urbano, delle planimetrie ed eventuale elaborato planimetrico (le copie delle planimetrie dovranno essere rese mediante autocertificazione);
2. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui all'allegato A della D.G.R.V. n°509 del 02.03.2010 - prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della L.R.V. 12.07.2007 n° 16;
3. Copia del certificato di collaudo statico di cui all'art. 77 del DPR 380/01, in caso diverso dovrà essere prodotta certificazione di idoneità statica;
4. Dichiarazione, ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità nonché dal Direttore ai Lavori di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
5. Attestato di certificazione energetica dell'edificio;
6. Dichiarazioni delle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 del DPR 380/01, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti previsto dagli art. 111 e 126 del DPR 380/01 (da tali dichiarazioni si dovrà evincere con precisione la parte o l'intero edificio al quale si riferisce l'impianto);
7. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione globale dovrà essere presentata adeguata relazione di verifica dei requisiti acustici passivi (VERIFICA STRUMENTALE), redatta da un tecnico competente in acustica, le cui modalità tecniche di previsione (misura e valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici sono contenute nella norma UNI EN ISO serie 140 e serie 717 appositamente richiamate dal DPCM 05/12/1997 nonché dalle norme successive inerenti). Tale documentazione dovrà essere resa con le modalità di cui all'art. 4 del DPR 445/2000 e pertanto dovrà essere accompagnata da autocertificazione con allegata copia del documento di identità in cui si attesta la veridicità delle informazioni prodotte;
8. Copia scheda di denuncia dei rifiuti solidi urbani consegnata e vidimata dall'Ufficio Tributi del Comune di

Bardolino;

9. Attribuzione numero civico, presso l'Ufficio Anagrafe;

10. Copia dell'autorizzazione allo scarico;

11. Certificato di Prevenzione Incendi o dichiarazione sostitutiva qualora la potenzialità della caldaia sia inferiore o uguale a 116 kW e/o l'attività non rientri in una di quelle presenti nell'elenco di cui all'allegato "I" del D.P.R. 01/08/2011 n°151 e smi;

12. Attestazione del pagamento dei diritti di segreteria;

13. Nel caso di rateizzazioni del contributo di costruzione dovranno essere prodotte le relative ricevute di versamento delle singole rate.

14. Nel caso di costo di costruzione calcolato sul preventivo di spesa dovrà essere prodotto il relativo consuntivo di spesa autocertificato dalla Direzione Lavori;

15. Nel caso di costruzioni ricadenti nell'ambito di piani attuativi convenzionati dovrà essere prodotto il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie;

16. Nel caso di permessi di costruire con prescrizioni dovrà essere prodotta una dichiarazione specifica a firma del titolare del p.d.c. e del Direttore dei Lavori attestante il rispetto di tali condizioni;

La presentazione della SCIA agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e smi .

La dichiarazione di inagibilità è pertanto legata all'inadeguatezza dell'edificio e di parte di esso per motivi:

- Sanitari: la dichiarazione viene rilasciata solo dopo la presentazione di opportuno parere della ASL e non per i soli interventi di manutenzione ordinaria;

- Instabilità statica: la dichiarazione viene rilasciata dopo la presentazione di una perizia giurata da un professionista competente in materia.

A seguito della dichiarazione di inagibilità, il Sindaco procede con ordinanza di urgente contingenza per lo sgombero dell'edificio o di parte di esso, come indicato anche agli art. 74 e 75 del presente regolamento.

### **Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti**

1. Ai sensi dell'art. 123 DPR 380/2001 e s.m.i. ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica, ambientale e dell'assetto idrogeologico. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

### **Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.**

1. Ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad

- applicare prezzi di vendita e canoni di locazione.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
  3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
    - a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (*si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile*) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
    - b. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
    - c. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
    - d. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale. (lettera modificata dall'art. 54, comma 2, lett. d), legge n. 221 del 2015)
  4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) (ora il riferimento corretto dovrebbe essere all'art. 3, comma 1, lettera b) e all'art. 6-bis - n.d.r.), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile. (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)

### **Coperture a verde**

1. Coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo, o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo.

### **Contenimento dei consumi idrici**

1. Le attività di installazione degli impianti a servizio degli edifici devono rispettare quanto prescritto dal DM n. 37 del 2008 e s.m.i.
2. I criteri generali, i requisiti della prestazione energetica, le procedure per la progettazione e i controlli degli edifici e per la progettazione ed installazione degli impianti, sono fissati dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal DPR 26 agosto 1993, n. 412, come modificati dal decreto legislativo 192/2005 e allegati relativi nonché dalle ulteriori disposizioni di cui al DPR 59/2009 e s.m.i.

### **Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane:**

- *al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso*

*di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;*

- *nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o cortile superiore a 100 mq., saranno dotati di una idonea cisterna per la raccolta di acque meteoriche, da dimensionare e utilizzare secondo la normativa vigente in materia;*
- *nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo, sulla base di studi idraulici autorizzati dagli Enti competenti;*
- *al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.*

### **Illuminazione naturale**

1. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia l'illuminazione naturale degli spazi confinati di fruizione destinati all'attività principale deve assicurare il benessere visivo riducendo quanto più possibile il ricorso all'illuminazione artificiale.
2. Per le nuove costruzioni le superfici illuminanti dei locali principali devono aprirsi su spazi aperti ed essere preferibilmente orientate entro un settore di + 45° dal Sud geografico per sfruttare l'illuminazione naturale.
3. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree di parete esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale.
4. L'illuminazione zenitale degli spazi d'abitazione è consentita nel rispetto dei limiti contenuti nel regolamento locale d'igiene, dei vincoli di tipo storico paesaggistico presenti, e comunque non può eccedere il 30% della superficie aeroilluminante prevista per ciascun singolo ambiente.
5. Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 si applicano, fatti salvi i vincoli di tipo paesaggistico, storico ed artistico anche agli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Efficienza dell'illuminazione artificiale**

1. Le parti comuni degli edifici devono essere dotate di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, sensori crepuscolari. Negli apparecchi per l'illuminazione si suggerisce l'utilizzo di lampade ad alto rendimento (fluorescenti) o comunque a risparmio energetico con alimentazione elettronica.
2. La seguente disposizione si applica a tutti gli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, ad esclusione di quelli elencati dal D.lgs. n.192/2005 così come modificato dal D.lgs. n. 311/2006, art. 3, comma 3b e smi.

### **Dispersione luminosa**

1. Nella realizzazione di sistemi di illuminazione di spazi pubblici e privati vanno impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa con la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì. Tali sistemi devono rispondere ai seguenti criteri, particolarmente importanti in caso di interventi realizzati in ambiti naturalistici o appartenenti alla rete

ecologica:

- *“Flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell’UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri”.*

#### **Art. 40 - III.I.3 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

Su edifici con specifici vincoli di tutela ai sensi dello Strumento urbanistico o della Legislazione regionale e nazionale o che comunque non consentano il rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento, sono assentibili interventi che, pur non rispettando tali prescrizioni, siano migliorativi rispetto alla situazione esistente. Dovrà a tal fine essere inserita nella “Relazione tecnica” la dimostrazione tecnico/economica per cui tali indicazioni regolamentari non sono oggettivamente applicabili.

#### **Art. 41 - III.I.4 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della “ottenibilità energetico ambientale” degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

1. Il Comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici. Tali incentivi sono tra loro cumulabili, fatto salvo ove sia esplicitamente escluso per legge. Si richiamano di seguito le principali norme nazionali e regionali alle quali si rimanda integralmente per le modalità applicative:
  - a. DPR 380/2001 art.17 comma 4bis: è prevista una riduzione del Contributo di costruzione per gli interventi di Ristrutturazione edilizia.
  - b. D.lgs. 28/2011 in combinato disposto con D.lgs. 199/2021: è consentito un incentivo volumetrico pari al 5% secondo i parametri ed i limiti di cui all’art.12 del decreto stesso.
  - c. L.R.V. 21/1996 e D.lgs. 4 luglio 2014, n. 102, come modificato dall’art. 13 del D.lgs. 14 luglio 2020, n. 73, per gli interventi su edifici esistenti: è consentito lo scomputo dai volumi e dalle superfici degli extraspessori delle murature perimetrali e dei solai, nonché la deroga alle distanze e alle altezze urbanistiche, secondo i parametri e nelle modalità stabilite dalle normative stesse.
  - d. L.R.V. 14/2019 c.d. “Veneto 2050”: è consentito un incentivo volumetrico secondo i parametri ed i limiti di cui agli artt.6 e 7 della legge stessa.

## **2. Interventi su edifici esistenti — ristrutturazione edilizia, restauro e manutenzione straordinaria**

2.1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori (solai di copertura e solai verso l'esterno o verso locali non riscaldati), necessario ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto, non è computato ai fini della determinazione di:

- a) il volume urbanistico dell'edificio;
- b) l'altezza massima dell'edificio e dei fronti;
- c) la superficie coperta;
- d) il rapporto di copertura.

2.2. Lo scomputo di cui al comma 2.1 si applica all'intero maggior spessore aggiuntivo rispetto alla preesistenza, senza limiti massimi predefiniti, purché lo spessore aggiuntivo sia strettamente necessario al raggiungimento del miglioramento energetico certificato e sia congruo rispetto alle soluzioni tecniche adottate.

2.3. Il maggior spessore non computato ai sensi del comma 2.1 non costituisce variazione del volume urbanistico preesistente. Ai fini del calcolo dell'altezza interna netta del locale (HIN), il maggior spessore del solaio di copertura realizzato all'estradosso non riduce l'altezza interna del vano.

### **3. Deroga alle distanze minime**

3.1. Entro i limiti del maggior spessore di cui al comma 2.1, è ammessa la deroga a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali e dal presente Regolamento in merito a:

a) distanze minime tra edifici; b) distanze minime dai confini di proprietà; c) distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario; d) altezze massime degli edifici.

3.2. Le deroghe di cui al comma 3.1 sono esercitate nel rispetto delle distanze minime previste dagli artt. 873 e seguenti del Codice Civile. Non è ammessa la riduzione delle distanze al di sotto dei minimi civilistici, salvo accordo scritto tra le parti ai sensi dell'art. 877 c.c.

3.3. Nei casi in cui la deroga riguardi la distanza dai confini di proprietà, la stessa può essere esercitata nella misura massima da ciascuno dei due edifici confinanti.

La dimostrazione del raggiungimento dei requisiti richiesti dalle succitate normative deve essere asseverata da parte di un professionista abilitato, che deve altresì produrre idonea documentazione tecnica a seconda del tipo di incentivo richiesto.

In caso di mancato rispetto delle prescrizioni indicate per ottenere gli incentivi, è prevista la decadenza dagli incentivi ottenuti per il mancato rispetto degli obblighi assunti e le conseguenti sanzioni amministrative e/o penali previste dalla legge statale o regionale per mancato rispetto delle norme urbanistico – edilizie.

### **4. Interventi di nuova costruzione — L.R. Veneto 21/1996**

4.1. Per gli interventi di nuova costruzione è possibile l'applicazione della L.R. 30 luglio 1996 n. 21, ai sensi della quale i tamponamenti perimetrali, i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai, che comportino spessori complessivi superiori a cm 30, non sono considerati nei computi per la determinazione del volume urbanistico e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm 30 e fino a un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura, e di cm 25 per i solai intermedi.

4.2. La deroga di cui al comma 4.1 si applica alle distanze dai confini di proprietà (norma comunale), ma non alle distanze minime tra edifici né alle distanze dal nastro stradale e ferroviario, le quali rimangono disciplinate dalle norme statali (D.M. 1444/1968, DPR 380/2001).

4.3. Per l'applicazione della L.R. 21/1996, il progettista allega al titolo abilitativo una relazione tecnica illustrante gli spessori strutturali e il calcolo degli extra-spessori esclusi dal computo.

### **5. Documentazione richiesta**

5.1. Per l'applicazione delle deroghe di cui al presente articolo, il progettista allega al titolo abilitativo:

a) relazione tecnica asseverata attestante: la tipologia e lo spessore delle strutture esistenti, lo spessore aggiuntivo proposto, il miglioramento della trasmittanza conseguito rispetto ai valori limite del D.lgs. 192/2005 (riduzione  $\geq 10\%$  per edifici esistenti), i parametri urbanistici ed edilizi ante e post-intervento;

b) estratto delle tavole progettuali (sezioni significative in scala  $\geq 1:20$ ) con indicazione analitica degli spessori strutturali, degli strati di isolamento e degli spessori computati/esclusi dal computo;

c) nel caso di deroga alle distanze: estratto catastale e rilievo quotato delle distanze preesistenti e di progetto dai confini e dagli edifici confinanti.

5.2. La documentazione di cui al comma 5.1 è condizione necessaria per l'efficacia della deroga; in assenza della stessa, i maggiori spessori sono interamente computati ai fini di tutti i parametri edilizi e urbanistici.

## **6. Esclusioni**

6.1. Le deroghe di cui al presente articolo non si applicano agli immobili ricadenti in:

- a) Zone Territoriali Omogenee "A" — centri storici, per i quali si applica la disciplina di tutela del PI/PRG e delle eventuali sovraordinanze paesaggistiche, ferma restando la valutazione caso per caso da parte dell'ufficio tecnico comunale e, ove necessario, della Soprintendenza competente ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- b) immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (beni culturali), per i quali ogni aumento di spessore è subordinato a preventiva autorizzazione della Soprintendenza;
- c) immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.lgs. 42/2004, per le componenti di intervento soggette ad autorizzazione paesaggistica, salvo diversa valutazione dell'ente preposto alla tutela.

### **Art.42 – III.I.5 - Misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Si faccia riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1101 del 01 luglio 2014 e alla DGR n. 3014 del 30/12/2013 "L.R. 23 luglio 2013 n. 20 - Prevenzione e salvaguardia dal rischio radon- Linee attuative. Impegno di spesa" in attuazione della Legge Regionale 23/07/2013 n. 20 e smi.
2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
  - a. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in tutti gli edifici di nuova costruzione, in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere munito di idoneo vespaio con superficie di aerazione libera, al netto di eventuali griglie, non inferiore ad 1/1000 della superficie in pianta del vespaio stesso uniformemente distribuito, in modo che si realizzi la circolazione dell'aria e deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
  - b. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale o dell'insieme dei locali di servizio, realizzando il riscontro d'aria, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPAV).

### **Art. 43 - III.I.6 - specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere i requisiti già prescritti nel presente Regolamento.

### **Art. 44 - III.I.7 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. Linee Vita)**

1. L'art. 79 bis comma 4bis della L.R.V. 61/85 "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" prescrive l'obbligo, in fase di presentazione del titolo edilizio, di prevedere idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione in sicurezza dei lavori, su coperture sulle quali siano installati impianti tecnologici che necessitino di interventi di manutenzione programmata.
2. Le caratteristiche costruttive e di installazione dei dispositivi anticaduta devono essere conformi a quanto prescritto dal D.Lgs 81/2008 e smi.

**Art. 45 - III.1.8 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa sono contenute nella L.R.V. 38/2019 e smi.

### Art.46 – III.II.1 - Strade e viabilità

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - Non devono essere usate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi, ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero usi impropri degli spazi;
  - Le strade residenziali e di distribuzione siano progettate secondo i criteri che consentano la moderazione del traffico con particolare attenzione alla moderazione della velocità e alla salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
2. In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
  - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
  - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
  - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
  - si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione
  - I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.
  - Deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.
3. All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
4. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
5. 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 morfologiche locali.

### Art.47 – III.II.2 - Portici e porticati

1. 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, e dovranno essere inquadrati architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente.

2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Il Responsabile del Settore fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. 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, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3.00.
8. La superficie complessiva dei porticati, comunque realizzati e posti in aderenza o integrati al corpo di fabbrica principale, non può eccedere il 25% della superficie coperta dell'edificio cui afferiscono. Sono ammesse superfici porticate oltre detta percentuale, a condizione che l'eccedenza venga computata nel volume ammissibile dalla relativa zona urbanistica.

#### **Art.48 – III.II.3 - Percorsi, sentieri e piste ciclabili**

1. Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative:
  - il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota);
  - la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;
  - il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto;
  - l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale).
2. Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi.
3. Le piste ciclabili indicate nelle planimetrie di PI sono da considerare come indicative in quanto a tracciato e potranno essere definite in sede di progetto di opera pubblica concordando con le proprietà interessate il tracciato meno invasivo.
4. I percorsi della viabilità ciclabile indicati nelle planimetrie di Piano costituiscono una maglia realizzabile per stralci.
5. La larghezza minima dei percorsi ciclabile è di m 1,50 se per un solo senso di marcia, m 2,50 per il doppio senso di marcia.
6. Nel caso di percorsi ciclopeditoni, essa dovrà essere opportunamente aumentata sulla base di valutazioni legate alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico.
7. Larghezze diverse sono possibili sulla base dello stato dei luoghi e delle possibilità realizzative.

8. La realizzazione delle piste ciclabili non deve di norma modificare il sistema di scolo delle acque preesistente.

#### **Art.49 – III.II.4 - Aree per parcheggio privato e pertinenziale**

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, recupero dei sottotetti, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici.
2. I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.
3. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di strade private.
4. Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.
5. In corrispondenza degli accessi carrai dotati di rampa, l'accesso dovrà essere arretrato di almeno m. 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Per accessi fronte strada, senza rampa, si potrà derogare dall'arretramento solo a fronte dell'installazione di cancello automatico con comando a distanza e in presenza di strade a bassa percorrenza come meglio definite da Codice della Strada.
6. In ogni caso l'arretramento non potrà essere derogato per accessi stradali su vie di alta percorrenza comunali ed extracomunali.
7. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrate degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.
9. Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.
10. In caso di motivata impossibilità al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, dimostrata dalla ditta proponente e verificata dall'ufficio tecnico dell'edilizia privata, è ammessa la monetizzazione degli stessi. La monetizzazione delle aree per parcheggio non esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti. In alternativa alla monetizzazione è possibile ricavare parcheggi privati in aree contigue.
11. Si considerano pertinenziali i parcheggi ricadenti nel raggio di 200 metri dall'accesso principale dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza
12. La monetizzazione deve riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente.
13. Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio pertinenziale nei seguenti casi:
  - mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
  - insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
  - ostruzione di passi carrai esistenti;
  - ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
  - creazione di pericolo al transito veicolare;
  - interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto esistente ma è consentito il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico

14. La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire a copertura dei posti auto, nell'ambito di aree destinate a parcheggi, pubblici o privati, con esclusione delle aree di manovra. Devono essere rispettate le distanze contemplate dal codice civile. Può essere richiesto in fase di progettazione di tali strutture un intervento di mitigazione ambientale lungo il perimetro delle aree.

#### **Art.50 – III.II.5 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. All'interno dei centri abitati, su tutte le strade e piazze pubbliche od aperte al pubblico, escluso quelle per le quali l'Autorità Comunale disponga diversamente, ed esclusi i centri storici dove non risulta possibile la progettazione di spazi laterali, lungo tutti i fabbricati e le recinzioni posti a filo dello spazio pubblico debbono essere costruiti i marciapiedi, secondo le dimensioni stabilite dal Codice della Strada.
2. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
3. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, all'atto dell'edificazione dei lotti.
4. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
5. 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.
6. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono essere realizzati in conformità al presente Regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
8. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
9. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m. 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
10. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini od ostacoli fisici. Devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione dello stesso.
11. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
12. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale, cassette del servizio postale, pensiline di attesa autobus, bagni

pubblici, armadietti tecnologici, ecc, nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

13. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
14. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli angoli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

### **Art.51 - III.II.6 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.
3. 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.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m. 1,50 potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'Ente proprietario della strada.

## **Art.52 – III.II.7 - Recinzioni e sistemazioni interne nelle zone urbanizzate<sup>7</sup>**

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, non escluse le murature piene in pietra o sassi a vista e la realizzazione di siepi e piantagioni.
2. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di centri storici, forma, dimensione, e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali.
3. Lungo le strade comunali e comunque aperte al pubblico transito fuori dei centri abitati, le recinzioni, le siepi, piantagioni e simili dovranno essere tali da permettere la libera visuale.
4. In particolare la loro distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore alla loro massima altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a :
  - metri 6 per gli alberi e tralci ad alto fusto;
  - metri 3 per i fossi, per i muri di cinta, per le siepi con altezza superiore a 1 metro e per le recinzioni con cordolo superiore a 30 centimetri e sovrastante rete metallica con altezza complessiva superiore a 1 metro;
  - metri 1 per le siepi non superiori ad 1 metro e per le recinzioni con cordolo non superiore a 30 centimetri e sovrastante rete metallica con altezza complessiva inferiore a 1 metro.
5. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni affacciate sul fronte stradale devono essere coerentemente inserite nell'ambiente circostante ed avere un fronte uniforme;
  - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali;
  - c) entro i limiti delle altre la forma, la dimensione e i materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione.
6. Il Responsabile dell'Area Tecnica ha facoltà di disporre l'immediata rimozione di recinzioni, corpi fissi e piantagioni che costituiscono pericolo per la circolazione.
7. È facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica richiedere all'atto del rilascio dell'autorizzazione edilizia per opere che prevedano la costruzione di recinzioni nei centri abitati, l'arretramento dal ciglio stradale qualora documentate esigenze di sicurezza della viabilità o di miglioramento delle condizioni del traffico lo esigono.
8. Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti.
9. Il passo carraio, nei centri abitati, deve essere arretrato di almeno 12 metri dalle intersezioni dove possibile, mentre nei casi ove non sia possibile l'arretramento è ridotto a m. 4,00, mentre fuori dei centri abitati deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata per la velocità massima consentita

---

<sup>7</sup> Il TAR Veneto (sent. 798/2020) ha chiarito che i Comuni possono disciplinare in modo più restrittivo le distanze delle recinzioni dalle strade urbane locali rispetto al Codice della Strada, esercitando i propri poteri urbanistico-edilizi. Tale facoltà si estende anche alla regolamentazione dei materiali, delle tipologie costruttive e delle altezze, in funzione della tutela del paesaggio urbano e della sicurezza pubblica

nella strada medesima.

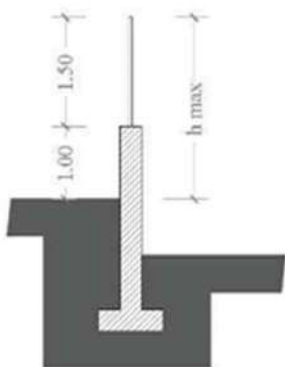
10. L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice della strada.
11. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato, per la misura di m. 4,00, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi purché opportunamente segnalati in conformità all'art. 120 del codice della strada. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.  
Deve essere preferibilmente separato l'accesso pedonale da quello carrabile.
12. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili alle condizioni di cui sopra.
13. L'area tra il confine stradale e l'accesso carrabile nonché per l'intero tratto della recinzione dovranno essere opportunamente pavimentate e mantenute a cura e spese della proprietà privata al fine di impedire l'apporto di materiale di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.
14. Per la zona omogenea A centro storico ed assimilabili e nelle zone di particolare tutela dovrà essere valutata di volta in volta la compatibilità con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno.
15. Nelle fasce di rispetto idrauliche ogni soluzione deve essere valutata dalla Regione Veneto-Genio civile di Verona, specificando che sono di norma ammesse esclusivamente soluzioni che prevedano recinzioni facilmente removibili, senza opere murarie emergenti dalla quota del terreno.
16. In tutto il territorio comunale, nell'ambito dei procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e previa deroga dell'Ente gestore della strada, può essere vietato l'uso delle recinzioni e può essere imposta l'adozione di soluzioni architettoniche differenti da quanto sopra prescritto.
17. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
18. È ammesso il mantenimento di tutte le soluzioni legittimamente preesistenti, nonché l'allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni.
19. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima come da schema esemplificativo sottostante.
20. Le distanze delle recinzioni dalle strade fuori dai centri abitati sono disciplinate dall'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 495/1992 e smi).

### **Tipologie di recinzioni**

21. Le recinzioni e divisioni a confine tra lotti e lungo gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere

eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza di murature di qualunque tipo non può superare in nessun punto 1,00 m fuori dal piano di campagna; a livello superiore può essere installata cancellata o grigliato metallico di altezza tale che la massima altezza della recinzione non superi in nessun punto 2,50 m.

22. È ammesso il mantenimento di tutte le soluzioni legittimamente preesistenti, nonché l'allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni.
23. In ambito produttivo, per gli impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati, sono consentite anche recinzioni del tutto piene fino a m 3.00 di altezza sempre sulla base di un progetto edilizio che, con un'analisi delle caratterizzazioni insediative – ambientali del contesto in cui ricade l'area d'intervento, oltre che per forma, materiali e colori, garantisca un loro omogeneo inserimento nell'impianto insediativo e/o nell'ambiente circostante prevedendo anche delle adeguate mascherature con elementi vegetali.
24. In ambito rurale le recinzioni in rete metallica o in muratura con sovrastante ringhiera sono ammesse solamente come delimitazione dell'area di pertinenza degli edifici. Negli altri casi sono ammesse solo recinzioni in rete metallica, siepi, staccionate in legno, che garantiscano comunque il passaggio degli animali. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima (v. schema esemplificativo sottostante)



25. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
26. Le distanze delle recinzioni dalle strade fuori dai centri abitati sono disciplinate dall'art.26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/1992).
27. Nella Centro Storico vale quanto previsto dalle NTO del PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi relativi alle recinzioni che implichino una flessibilità progettuale devono essere sottoposti alla valutazione del Responsabile di Servizio.
28. Soluzioni diverse, se motivate da particolari esigenze, potranno essere valutate della Commissione Locale per il Paesaggio.

### **Art.53 – III.II.8 – Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. I chioschi sono manufatti facilmente smontabili e rimovibili con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale. Essi devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno, nel qual caso devono essere corredati di una rampa adeguatamente posizionata in modo tale da non interferire con il pubblico passaggio.
  - b. Forma, modi costruttivi e arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono.
  - c. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico; devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento; nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
  - d. Devono rispettare le distanze da edifici previste dal PI in applicazione della normativa nazionale.
  - e. La collocazione dei chioschi deve avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali dal reale flusso ciclopedonale e nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 12,00 m.
  - f. Per l'installazione di tali strutture deve essere inoltrata richiesta di concessione di occupazione di suolo pubblico, previo parere degli Uffici competenti.
2. **I dehors** (o plateatici) sono costituiti da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico; essi delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. I dehors, sia stagionali (periodo complessivo non superiore a 180 giorni all'anno) che fissi, devono avere le seguenti caratteristiche:
- a. Eventuali coperture o chiusure dei dehors devono essere costituite da strutture leggere e di facile rimovibilità; devono comunque rispettare le distanze dalle costruzioni, dai confini e dalle vedute previste dal Codice Civile e dalle Norme del PI.
  - b. La copertura, la chiusura laterale e la pavimentazione dell'eventuale pedana del plateatico devono sapersi relazionare per forma, materiali e colori al contesto nel quale sono inserite, limitando l'utilizzo di materiali plastici e colori sgargianti, anche per sedie e tavoli.
  - c. Per l'installazione di tali strutture deve essere inoltrata richiesta di concessione di occupazione di suolo pubblico, previo parere degli Uffici competenti.

#### **Art. 54 - III.II.9 - Numerazione civica**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto pedonale e carrabile il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.

### **CAPO III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 55 - III.III.1 – Decoro degli spazi e alberature**

1. Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati; in particolare dovrà essere provveduto alla conservazione degli alberi di alto fusto esistenti.
2. A tale riguardo il Sindaco, per mezzo dei Responsabili di Servizio, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e previa apposita autorizzazione.
4. Il Sindaco, attraverso i Responsabili di Servizio, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi; inoltre può disporre il livellamento di aree in modo da assicurare lo smaltimento delle acque.

5. Il Sindaco 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. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e a servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
6. In particolare dovranno essere comunque garantite la messa a dimora di essenze di medio ed alto fusto lungo i confini di proprietà (nel rispetto delle disposizioni del codice civile), per consentire una maggiore armonizzazione degli interventi edificatori con il paesaggio e lungo la viabilità stradale per consentire con l'abbattimento acustico e delle polveri in sospensione un miglior comfort dell'edificato.
7. 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 e delle condizioni morfologiche locali.

#### **Art. 56 - III.III.2 – Divieto di abbattere alberature**

1. Fuorché nelle zone agricole ed in quelle assimilabili, è fatto divieto di abbattere alberi d'alto fusto, senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.
2. È sempre fatto divieto di abbattere olivi e cipressi, salvo caso di forza maggiore e senza le autorizzazioni di cui alle leggi vigenti. Le nuove costruzioni dovranno sempre essere ubicate in modo da rispettare gli esemplari arborei più cospicui e caratteristici.
3. Il Responsabile di Servizio, in sede di rilascio del titolo abilitativo potrà imporre per motivate esigenze di natura ambientale, la messa a dimora delle seguenti essenze:

##### **ALBERI**

Cupressus Sempervirens Pyramidalis, Quercus Ilex, Carpinus Betulus, Celtis Australis, Cercis Siliquastrum, Quercus Robur, Quercus Suber, Alnus Glutinosa, Olea Europea e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano;

##### **ARBUSTI**

Arbutus Unedo, Chamaerops Humilis, Pittosporum Tobira, Taxus Baccata, Buxus Sempervirens, Laurus Nobilis, Viburnum Tinus, Ilex Aquifolium, Rosmarinum Officinalis, e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano.

#### **Art. 57 - III.III.3 – Aree verdi**

1. Le aree verdi sono regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PI.

#### **Art. 58- III.III.4 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale e storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate allo Strumento urbanistico comunale.

#### **Art. 59 - III.III.5 - Orti urbani**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine lo Strumento urbanistico comunale deve promuovere la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani.

#### **Art. 60- III.III.6 - Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e il recupero di sentieri, percorsi, strade poderali, percorsi naturalistici in genere e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata al P.I.
2. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo é tra gli obbiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
3. Gli interventi di sistemazione / rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati le vie, i tracciati, i sentieri, le strade poderali e i percorsi naturalistici in genere.

#### **Art. 61- III.III.7 - Sentieri**

1. Per le prescrizioni in materia di sentieri si rimanda al precedente ART.60 integrato dalle direttive di cui ai commi seguenti.
2. Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative:
  - a. Il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota).
  - b. La predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;
  - c. Il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto;
  - d. L'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale).
3. Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi.

#### **Art. 62 - III.III.8 - Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. La tutela del suolo trova riferimento nelle norme di legge (D.lgs. 152/2006), nel Piano regionale di Tutela delle Acque.

### **Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

#### **Art.63 – III.IV.1 – Approvvigionamento idrico**

1. La rete di distribuzione dell'acqua potabile presente sul territorio comunale è gestita da *Azienda Gardesana Servizi S.p.A.*, che è tenuta ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con *Azienda Gardesana Servizi S.p.A.*
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente Gestore all'Area Tecnica Comunale. A ultimazione dei lavori l'Ente Gestore deve produrre nuova

planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

4. Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico dal pubblico acquedotto, da dimostrare con apposita relazione, possono essere ammesse le seguenti soluzioni alternative:
  - a. la realizzazione di cisterne a tenuta e relativo impianto di potabilizzazione, rispetto ai quali dovrà essere prodotta documentazione dei relativi produttori, nonché certificazioni di regolare esecuzione e di conformità impiantistica
  - b. l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore: l'escavazione di pozzi a scopo potabile è regolata, a seguito del D.Lgs 11/1998, nel rispetto del R.D. 1775/1933 e del D.Lgs 152/2006, dalla Regione ed in particolare dal Piano di Tutela delle Acque. Le istanze per nuovi pozzi devono pertanto essere inoltrate al competente ufficio regionale.
5. In caso d'accertato o sospetto inquinamento delle acque destinate ad uso potabile, il Sindaco, su indicazione dell'Ufficio Regionale competente, adotta i provvedimenti necessari alla tutela della salute pubblica.

#### **Art.64 – III.IV.2 – Depurazione e smaltimento delle acque**

1. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente Gestore all'Area Tecnica Comunale. A ultimazione dei lavori, l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.
2. La normativa in materia di scarichi è contenuta nella parte III del D.Lgs 152/2006, nel regolamento della competente AATO e nell'art. 39 del vigente Piano di Tutela delle Acque.
3. Lo smaltimento delle acque reflue in corpi diversi dalla fognatura, deve essere eseguito nel rispetto del D.Lgs 152/2006 e del Piano regionale di Tutela delle Acque, previa relazione idrogeologica, con le seguenti precisazioni:
  - a. i nuovi scarichi reflui domestici o assimilabili inferiori ai 50 A.E., o la modifica degli stessi, relativi a edifici isolati, non collettibili nella rete fognaria pubblica, devono utilizzare uno dei seguenti sistemi, più ampiamente descritti nell'art.21 delle Norme Tecniche del Piano regionale di Tutela delle Acque:
    - Vasca Imhoff seguita da dispersione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio;
    - Vasca Imhoff seguita da dispersione nel terreno mediante subirrigazione;
    - Vasca Imhoff seguita da vassoio o letto assorbente;
  - b. qualora, in caso di interventi sull'esistente non comportanti incremento del carico urbanistico, non fosse possibile adottare uno dei metodi di smaltimento di cui alle precedenti lettere, potrà essere utilizzato il sistema di vasca a tenuta a svuotamento periodico, soggetta verifica a campione da parte dell'Area Tecnica Comunale.

#### **Art.65 – III.IV.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilabili**

1. La raccolta dei rifiuti è regolata dalla parte IV del D.Lgs.152/2006, dal D.M. 08/04/2008 e dal D.M. 18/07/2009. nonché dal vigente *Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa sui Rifiuti (TARI)*

#### **Art.66 – III.IV.4 – Distribuzione dell’energia elettrica**

1. La rete di distribuzione dell’energia elettrica presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l’efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l’erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l’Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall’Ente gestore all’Area Tecnica Comunale. A ultimazione dei lavori, l’Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l’esatta ubicazione della rete interessata dall’intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l’Ufficio possa provvedere all’aggiornamento della rete di distribuzione.

#### **Art.67 – III.IV.5 – Distribuzione del gas**

1. La rete di distribuzione del gas metano presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l’efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l’erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l’Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall’Ente gestore all’Area Tecnica Comunale. A ultimazione dei lavori, l’Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l’esatta ubicazione della rete interessata dall’intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l’Ufficio possa provvedere all’aggiornamento della rete di distribuzione.
4. Nelle zone non metanizzate i serbatoi per il GPL, se inferiori a 13mc, devono seguire le prescrizioni del D.M. 14/05/2008. La classificazione dei serbatoi ed i relativi procedimenti sono contenuti nel D.Lgs. 151/2011 e smi.

#### **Art.68 - III.IV.6- Ricarica dei veicoli elettrici**

1. La normativa relativa alla Ricarica dei veicoli elettrici è contenuta nell’art.4 commi 1-bis e 1-ter del DLgs 192/2005, così come modificati dall’art.6 del D.Lgs 48/20 e smi.

#### **Art.69 - III.IV.7- Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Le direttive in materia di produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono contenute nel presente Regolamento.

#### **Art. 70 - III.IV.8 - Telecomunicazioni**

1. La rete di telecomunicazioni presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Enti diversi dal Comune, i quali sono tenuti ad operare in maniera tale da assicurare l’efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l’erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l’Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall’Ente gestore all’Area Tecnica Comunale. A ultimazione lavori l’Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l’esatta ubicazione della rete interessata dall’intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l’Ufficio possa provvedere all’aggiornamento della rete di distribuzione.
4. L’installazione, la modifica e l’adeguamento degli impianti per la telefonia mobile, nonché la modifica delle caratteristiche di emissione dei medesimi, è subordinata al rilascio del provvedimento autorizzatorio da parte del responsabile dell’Area Tecnica, nelle forme e nei tempi previsti dall’art. 87 del Decreto legislativo

259/2003, previo ottenimento del parere favorevole del Dipartimento Provinciale ARPAV. Nello svolgimento dell'istruttoria il responsabile dell'Area Tecnica verifica la conformità dell'intervento al Decreto legislativo 259/2003 e s.m.i., al presente Regolamento e al Piano Comunale delle installazioni, nonché acquisisce il parere dell'Area Tecnica in ordine alla conformità dell'intervento con il Regolamento edilizio comunale e con le Norme tecniche Operative del PI

## **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

### **Art.71 – III.V.1 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate a un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico-culturale o oggetto di tutela.
5. Il Comune può fare eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità per gli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
6. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inottemperanza delle norme dei regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.
8. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n° 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
9. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento all'ambiente, è facoltà del Sindaco e/o del Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

10. Il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata 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.
11. I comignoli dovranno essere a disegno semplice e di dimensioni contenute evitando la proliferazione di camini e torrioni sulle coperture.
12. L'illuminazione degli spazi dovrà essere realizzata tenendo conto delle necessità illuminotecniche e delle componenti ambientali; particolare cura dovrà essere data alla forma degli apparecchi evitando il più possibile lanterne, lucignoli od altri rifacimenti in stile.
14. E' fatto obbligo, nel corso dei lavori di rifacimento delle facciate, compatibilmente con le disposizioni degli erogatori, di rimuovere fili, linee, sfati od altre sovrastrutture relative all'erogazione dei servizi.

### **DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi, particolarmente quelli prospettanti su vie od aree pubbliche, devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati, e ove possibile, arborati.

Le pavimentazioni delle aree private all'interno delle zone omogenee "A" dovranno essere eseguite con le seguenti modalità:

- per le aree finitime ed in continuità con la pubblica via dovranno essere adottati materiali lapidei appartenenti alle tradizioni locali, caratterizzati da finiture antisdrucchio, sia in lastre che in dimensioni più contenute con esclusione dell'opus incertum, inoltre non dovranno porsi in contrasto con le opere di pavimentazione pubblica esistente, sia per disegno che per accostamento dei materiali.
- per le aree interne o comunque separate fisicamente dalla pubblica via con manufatti o corpi di fabbrica, pure nel rispetto dell'utilizzo dei materiali sopracitati, verranno consentiti accostamenti liberi;
- per le rimanenti zone omogenee dovrà essere privilegiato, pur non considerandolo obbligatorio, l'uso di materiali naturali caratterizzati da finiture antisdrucchio.

A tale riguardo il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o 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'Area Tecnica Settore Edilizia Privata, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco e/o il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

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

Il Sindaco e/o il Responsabile dell'Area Tecnica Settore Edilizia Privata ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio, e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art.72 – III.V.2. - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolar modo con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
  - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

### **Art.73 – III.V.3 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.
2. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
3. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti,

non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.

4. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m. 2,20.

#### Art.74 – III.V.4 - Allineamenti

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, per la definizione delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri

ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

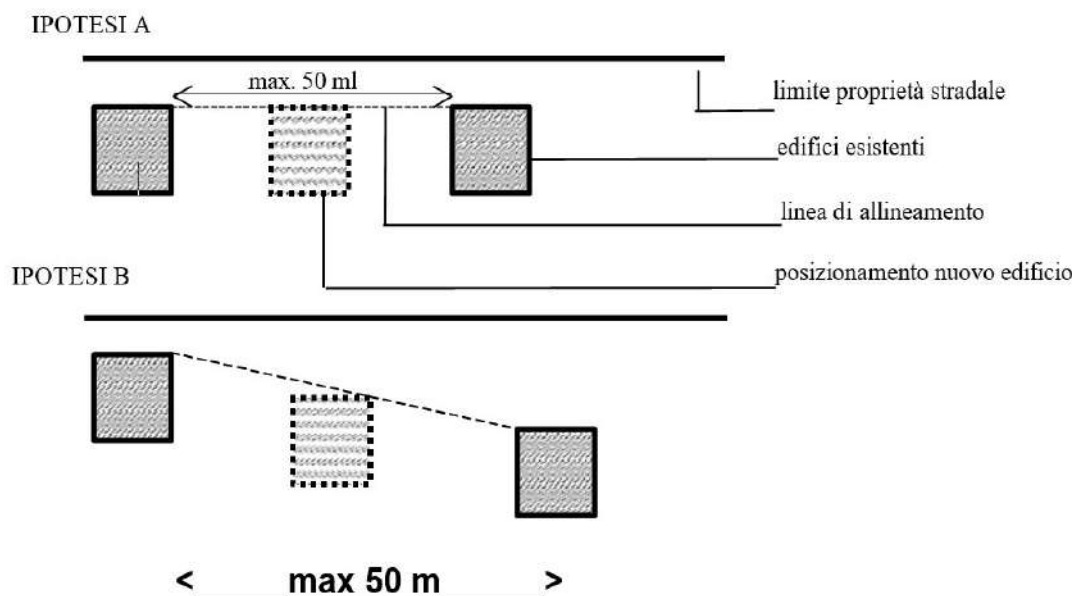
- **Allineamenti rispetto alle strade**

In caso di edificio preesistente, ove per le edificazioni sia prescritto l'allineamento, questo si intende determinato dalla linea di congiunzione fra gli spigoli dei fabbricati preesistenti.

L'allineamento agli edifici esistenti non si applica ove tra l'edificio costruendo e l'edificio preesistente più vicino vi sia una distanza maggiore o uguale a 50 m.

Sono fatte salve le disposizioni del Codice della Strada.

#### Schema di allineamento stradale



#### Art. 75 – III.V.5 - Piano del colore

1. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici; negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, e degli elementi decorativi deve seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

#### Art.76 – III.V.6 - Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e conformemente alle caratteristiche dell'edificio. Alterazioni alle falde di copertura, quali per esempio apertura di terrazze a tasca, dovranno essere attentamente valutate e contenute nel rispetto della tipologia dell'edificio. In ogni caso tali aperture non dovranno essere visibili dal basso.

### **Art.77 – III.V.7 - Illuminazione pubblica**

1. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc. è soggetta alle disposizioni della L.r. 17/09 e delle successive disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
2. In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:
  - Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità,
  - certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
3. La misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" analogo; le stesse devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure, e contenere inoltre le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata, e la posizione di misura;
4. Dichiarazione di conformità del progetto alla L.r. 17/09 e succ. integrazioni (Allegato N1);
5. A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.r. 17/09 (Allegato N2).
6. È compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.
7. I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:
  - iscritti a ordini e collegi professionali,
  - indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,
  - avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, o aver realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi,
8. Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato all'art. 7, comma 3 della L.r. 17/09, non è richiesta l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico.
9. In tal caso è sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.
10. Nel caso particolare in cui l'impianto rientri nella tipologia identificata all'art. 9, comma 4, lettera f) della L.r. 17/09, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga (Allegato N2).

### **Art.78 - III.V.8 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di

quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### **Art.79 - III.V.9 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. È consentita l'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio degli edifici, quali condizionatori, impianti di climatizzazione, caldaie, purché effettuata preferibilmente sui prospetti secondari, in posizione comunque non visibile dallo spazio pubblico e purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, ed a condizione che tali installazioni non interessino gli immobili di interesse storico-architettonico o storico testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.
2. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
3. Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura.
4. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, se non opportunamente schermati e installati in modo coerente con gli elementi di facciata.
5. Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
6. Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici.
7. Le eventuali antenne paraboliche, che devono essere anch'esse centralizzate, devono essere collocate sempre sulla copertura in posizione defilata e mai in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico ambientale.
8. È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale.
9. È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. Può essere chiesta la deroga al divieto con documentazione dell'impossibilità di agire altrimenti.

#### **Art.80 - III.V.10 - Serramenti esterni degli edifici**

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza: in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi.
3. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
4. Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto.
5. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

### **Art.81 – III.V.11 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata degli elaborati elencati nella modulistica comunale.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.

### **Art.82 - III.V.12 - Cartelloni pubblicitari**

1. In ordine ai cartelloni pubblicitari in fregio alle strade pubbliche si applicano le disposizioni delle vigenti normative in materia sovraordinate (D. Lgs. 285/1992, D.P.R. 495/1992).

### **Art.83 - III.V.13 - Muri di cinta e di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m. **per non fare distanza.**
2. Eventuali ripiani intermedi posti fra più muri di sostegno, dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza della porzione più alta del muro.
3. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
4. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
5. I muri di sostegno, di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in materiali tradizionali ritenuti più idonei per l'armonico inserimento nell'ambiente.
6. Per i muri di sostegno isolati, il responsabile del Settore può richiedere l'uso dello stesso materiale di finitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalentemente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente.
7. Il Responsabile dell'Area Tecnica, può condizionare il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o comunque, con l'impiego di vegetazione.

### **Muro di cinta e distanza dal confine**

Il muro di cinta, con un'altezza inferiore a 3 metri, non viene considerato una costruzione rilevante ai fini del calcolo delle distanze legali tra edifici.

Difatti, l'art. 878 del codice civile stabilisce che i muri di cinta e altri muri isolati fino a 3 metri di altezza sono esenti dal rispetto delle distanze legali tra costruzioni previste dall'articolo 873. Inoltre, quando il muro di cinta è sul confine, può essere reso comune per l'appoggio, a condizione che non ci siano edifici dall'altro lato a meno di 3 metri di distanza.

#### **Art. 878 – Muro di cinta**

*Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'articolo 873. Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.*

Nello specifico, la distanza legale dal confine da rispettare, a cui si fa riferimento nell'articolo precedente, è di 3 metri nel caso di costruzioni su fondi finitimi.

#### **Art. 873 – Distanze nelle costruzioni**

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

### **Art.84 - III.V.14 - Beni culturali ed edifici storici**

1. In ordine ai beni culturali ed agli edifici storici, si applicano le disposizioni delle vigenti normative in materia sovraordinate (D.lgs. 42/2004).

### **Art. 85 - III.V.15 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. I luoghi pubblici urbani devono essere progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore; tuttavia per aumentare il senso di protezione, facilità di movimento e incolumità degli utenti è necessario l'impiego e la corretta collocazione degli elementi (materiali, vegetazione, corpi illuminanti, ecc.) che costruiscono gli spazi aperti, possono inoltre essere messe in atto le seguenti strategie:
  - a) prevedere negli spazi aperti una molteplicità di funzioni e la presenza di generatori di attività, con strutture che attirano l'utenza, incrementano la sorveglianza spontanea, ponendo particolare attenzione ad una forte caratterizzazione degli spazi stessi per evitare un loro uso illegittimo;
  - b) agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche, soglie appropriate e visibili, che evidenzino eventuali pericoli;
  - c) aumentare la sicurezza degli spazi mediante la creazione di linee visuali libere che agevolino la sorveglianza spontanea;
  - d) considerare l'intorno e la tipologia di affaccio degli edifici circostanti agli spazi pubblici privilegiando la collocazione di aree attrezzate per il gioco o altre attività in posizioni visibili.

## Capo VI Elementi costruttivi

### Art.86 – III.VI.1 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui alla Legge 13/1989 e ss.mm.ii., alla L.R. 16/2007 e alla DGRV 06/09/2011 n. 1428, in particolare l'Allegato B che contiene l'Aggiornamento delle Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico.

### Art. 87 – III.VI.2 – Cortili, lastrici solari, Chiostrine o cavedi

#### **CORTILI E LASTRICI SOLARI**

1. I **cortili ed i lastrici solari** devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con altezza superiore a 2,5 cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
7. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo comma "Chiostrine e cavedi".

#### **CHIOSTRINE O CAVEDI**

1. Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.
2. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.
3. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m. 3,00.
4. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
5. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.
6. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
7. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo; non possono essere immessi in chiostrine esalatori e sfiati.

8. Le chiostrine possono essere coperte superiormente a condizione che la copertura sia tale da lasciare almeno tre lati completamente liberi per una superficie di parete aperta pari ad almeno tre volte il pavimento della chiostrina.
9. Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.

#### **Art.88 – III.VI.3 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rimanda al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione ambientale vigente.

#### **Art.89 – III.VI.4 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alle costruzioni accessorie**

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso. Le loro distanze ed altezze devono sempre rispettare quelle di zona, qualora non sia ammessa la costruzione in aderenza; le distanze dalle strade non potranno essere inferiori a quelle dai fabbricati principali.
3. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, ad eccezione di strutture di ombreggiamento da realizzarsi in legno o ferro, di modeste dimensioni, con un massimo 20 mq, di forma regolare e facilmente amovibili in quanto prive di fondamenta, che costituiscano un elemento sul quale far arrampicare il verde escludendo qualsiasi forma di copertura; tali elementi, non costituiscono superficie coperta, non devono osservare le distanze dai confini e tra fabbricati e non concorrono alla determinazione dell'altezza massima fuori terra del fabbricato.
4. È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo ad uso non residenziale, destinati esclusivamente a vani accessori, nei limiti dimensionali di cui al precedente Art. 38.5. I locali interrati senza sovrastante costruzione, destinati esclusivamente a vani accessori, devono essere superiormente o adeguatamente pavimentati o coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m. 0,30. Le costruzioni nel sottosuolo non devono osservare le distanze dai confini indicate per ogni singola zona.

#### **Art.89a – III.VI.4.a - Disposizioni relative alla realizzazione di piscine**

1. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le piscine realizzate a servizio "duraturo" dell'edificio principale che generalmente presentano un vaso parzialmente o totalmente interrato anche di consistenti dimensioni (sia in termini di superficie che di profondità), nonché delle infrastrutture impiantistiche accessorie (filtri, pompe, dosatore di cloro, quadro di comando, etc.), installate in modo organico e stabile, entro o fuori terra, in appositi vani tecnici di più o meno limitate dimensioni, sono sottoposte a Permesso di Costruire ( o a SCIA alternativa) costituendo una trasformazione rilevante sotto il profilo urbanistico, in quanto compiuta per mezzo di opere di sbancamento o più generalmente modifiche morfologiche del terreno ove posizionare/realizzare la struttura di contenimento. La loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo di costruzione.
2. Tipologie di piscine ammesse:

## **A - Piscine totalmente interrate:**

---

**Titolo edilizio:** Permesso di Costruire ( o SCIA alternativa)

**Distanza dai confini:** 2,00 m - distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).

**Tipologie ammesse per la categoria di cui al presente punto:** sono da considerarsi fabbricati le piscine sono dotate di infrastrutture impiantistiche accessorie (filtri, pompe, dosatore di cloro, quadro di comando, etc.) e sono installate in modo organico e stabile, entro terra, in appositi vani tecnici di più o meno limitate dimensioni.

Le strutture interrate, se poste in fascia di rispetto stradale, dovranno essere accompagnate da un atto di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio, da trasciversi a cura del Comune e a spese del Richiedente, ed è necessario il parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, che può porre arretramenti nella realizzazione dei volumi interrati, qualora questi possano pregiudicare eventuali allargamenti della sede stradale pubblica o realizzazione di arterie previste negli strumenti urbanistici.

## **B - Piscine con struttura stabile fuori terra:**

---

**Titolo edilizio:** Permesso di Costruire (o SCIA alternativa)

**Distanza dai confini e dai fabbricati:** Per piscine che emergono più di 1 m fuori terra, le distanze dai confini sono di 5 m e quelle dai fabbricati di 10 m.

**Tipologie ammesse per la categoria di cui al presente punto:** sono da considerarsi fabbricati le piscine che hanno parti con altezza massima di m. 1,00, sono dotate di infrastrutture impiantistiche accessorie (filtri, pompe, dosatore di cloro, quadro di comando, etc.) e sono installate in modo organico e stabile, fuori terra anche parzialmente, in appositi vani tecnici di più o meno limitate dimensioni.

## **C - Piscine da giardino assimilabili a elementi di arredo pertinenziali**

---

**Titolo edilizio:** si configurano come "elemento di arredo pertinenziale" di un edificio (Art. 6 comma 1 lettera "e-quinquies" D.P.R. 380/01) e come tale eseguibile senza alcun titolo abilitativo.

**Tipologie ammesse per la categoria di cui al presente punto:** La loro caratteristica principale è quella di essere facilmente assemblabili e altrettanto smontabili, ed inoltre semplicemente appoggiate al suolo su telo protettivo o al massimo sabbia di allettamento. Presentano generalmente dimensioni piuttosto contenute e sono dotate di impianti accessori molto essenziali (solo pompa ed filtro), i quali vengono posizionati in aderenza all'invaso appoggiati anch'essi al terreno in sede esterna.

**Dimensioni:** Le piscine esterne di limitate dimensioni fino a max mq. 16 e di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 180 giorni per anno solare. Per strutture che superano i mq. 16 si rientra nella casistica di cui al punto B.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art.90 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il responsabile dell'Area Tecnica, con l'ausilio della Polizia municipale, esercita, ai sensi del comma 1, art. 27 del DPR 380/2001 e smi, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

### **Art.91 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.  
Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
2. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

### **Art.92- Varianti comunicate a fine lavori**

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

### **Art.93 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

### **Art.94 - Sospensione dei lavori**

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 del DPR n° 380/01, ove si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile dell'Area Tecnica notifica al proprietario, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal

proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e adoterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dalla normativa.

### **Articolo 95 – Esecuzione lavori**

1. In considerazione della vocazione turistica del territorio comunale i lavori edilizi, all'interno del centro storico, non potranno essere eseguiti durante il periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre di ogni anno, nonché nel periodo compreso tra la Domenica delle Palme e il Lunedì di Pasqua, secondo la perimetrazione del Piano degli Interventi. Nel rimanente territorio solo nel mese di agosto.
2. Fino ad una distanza di metri 100 da strutture ricettive alberghiere (art. 24 L.R. n. 11/2013) e strutture ricettive all'aperto (Art. 26 L.R. n. 11/2003) non si potranno effettuare lavori dal 1° Giugno al 30 Settembre. Sono pertanto escluse le strutture ricettive complementari, le locazioni turistiche e le strutture ricettive in ambienti naturali (Artt. 27, 27 bis e 27 ter L.R. n. 11/2003). La distanza di 100 metri va misurata in maniera radiale dal perimetro dell'edificio oggetto di intervento; se entro tale misura viene intercettato l'edificio a destinazione ricettiva alberghiera o la struttura ricettiva all'aperto, i lavori andranno sospesi.
3. Possono essere ammesse deroghe alla sospensione dei lavori rilasciate dal Responsabile di Settore solo ed esclusivamente per una o più delle seguenti motivazioni:
  - a) Eventi esterni alla volontà del titolare del permesso, quali imprevisti inerenti la natura del suolo, eventi meteorologici eccezionali, o sequestri giudiziari poi rivelatisi infondati;
  - b) Necessità di continuità di un servizio di interesse pubblico;
  - c) In caso la complessità o la mole dell'opera o le sue caratteristiche tecnico-costruttive rendono più difficile o complessa la realizzazione nei tempi previsti;
  - d) Il cantiere ha subito un provvedimento di sospensione dei lavori;
  - e) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
  - f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.

### **Art.96 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.
3. In particolare, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del DPR 380/2001 e smi, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.
4. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'Area Tecnica potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la

reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.

5. Il Responsabile dell'area Tecnica può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
6. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### **Art.97 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. Ai sensi dell'art.48 ter della LR 11/2004 il PAT ed il Piano degli Interventi assumono le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.
2. Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PAT e nel PI stessi. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.
3. Eventuali divergenze tra il contenuto del presente regolamento e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.
4. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico e, pertanto, ove, successivamente alla sua entrata in vigore, tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta, dalla data della sua entrata in vigore troverà immediata applicazione e il testo del presente regolamento, modificato nelle parti interessate a cura del Responsabile dell'Area Tecnica, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.
5. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.
6. Le modifiche al presente Regolamento Edilizio Comunale saranno effettuate ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

### **Art. 98 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle istanze per le quali, alla data della sua entrata in vigore, non sia stato ancora adottato il provvedimento conclusivo, fatti salvi i procedimenti per i quali risultino già maturati diritti o situazioni giuridiche consolidate.
2. I procedimenti finalizzati al rilascio di titoli edilizi, avviati in data antecedente all'entrata in vigore del presente Regolamento, sono conclusi secondo la disciplina normativa vigente alla data di adozione del provvedimento finale.
3. Le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e le comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA), presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono esaminate e producono effetti sulla base della disciplina normativa vigente alla data della loro presentazione.

### **Art.99 – Abrogazione di precedenti norme**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

### **Art.100 - Disposizioni transitorie**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano:
  - a) ai permessi di costruire rilasciati successivamente alla data della sua entrata in vigore;
  - b) alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e alle comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) presentate successivamente alla medesima data.

2. Le varianti, anche essenziali, relative a titoli edilizi già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono disciplinate, limitatamente alle parti oggetto di modifica, dalla normativa vigente alla data di adozione del provvedimento finale.
3. In caso di accertata realizzazione o installazione di manufatti in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento edilizio, l'Ufficio competente diffida il soggetto responsabile a conformare l'opera alle disposizioni vigenti, assegnando un termine congruo. Decorso inutilmente tale termine, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 27 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché quelle previste dal presente Regolamento.

**RICOGNIZIONE DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI E DEI RELATIVI REGIMI  
AMMINISTRATIVI**

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
<p><b>Manutenzione ordinaria</b> Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</p>	<p><b>Attività edilizia libera</b></p>	<p>Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3 della sezione II)</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. a) e art. 6, c. 1, lett. a)</p>
<p><b>Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW</b> Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW</p>	<p><b>Attività edilizia libera</b></p>	<p>Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3 della sezione II)</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. a-bis)</p>
<p><b>Manutenzione straordinaria (leggera)</b> Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. <b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non alterino la volumetria complessiva degli edifici e</li> <li>• non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso</li> <li>• non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio</li> <li>• non riguardino le parti strutturali dell'edificio</li> </ul>	<p><b>CILA<sup>01</sup></b></p>	<p>Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b) e art. 6-bis</p>

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
<p><b>Manutenzione straordinaria (pesante)</b> Intervento di manutenzione straordinaria di cui al numero 2 che preveda opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b> Opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio</p>	<b>SCIA<sup>2)</sup></b>	Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b) e art. 22 c. 1, lett. a)
<p><b>Restauro e risanamento conservativo (leggero)</b> Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p>	<b>CILA<sup>3)</sup></b>	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. c), art. 6-bis,
<p><b>Restauro e risanamento conservativo (pesante)</b> Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio</p>	<b>SCIA<sup>4)</sup></b>	Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. c), art. 22, c. 1, lett. b)
<p><b>Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera"</b> Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la</p>	<b>SCIA</b>	Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. d)

<p>modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</p> <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.</p> <p>Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b></p> <p>non presenti i caratteri della Ristrutturazione ricostruttiva (non preveda la completa demolizione dell'edificio preesistente) e che non presenti i caratteri della Ristrutturazione pesante:</p> <p>non aumenti il volume complessivo  non modifichi la sagoma di edifici vincolati  non modifichi i prospetti dell'edificio  non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico</p> <p><b>Intervento di demolizione e ricostruzione:</b>  stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica  stessa sagoma dell'edificio preesistente, se vincolato ex D.Lgs n. 42 del 2004 (paesaggistico o storico culturale)  senza modifica della sagoma dell'edificio preesistente negli ambiti del centro storico individuati con deliberazione del Consiglio comunale o, in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera.</p>			
--	--	--	--

<p><b>Ristrutturazione (cosiddetta “pesante”)</b> Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente e comportino: aumento del volume complessivo modifiche al prospetto dell'edificio cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico</p>	<p><b>Autorizzazione/silenziassenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b> o <b>SCIA alternativa all'autorizzazione</b></p>	<p>Nel caso di presentazione della SCIA alternativa all'autorizzazione, l'istanza è presentata 30 giorni prima dell'avvio dei lavori.</p> <p>Nel caso in cui l'autorizzazione o la SCIA alternativa all'autorizzazione si riferiscano ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezioni 1.1. o 1.2. La relativa istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 10, c. 1, lett. c), 20 e 23, c. 01 lett. a)</p>
<p><b>Nuova costruzione di manufatto edilizio</b> Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.</p>	<p><b>Autorizzazione/silenziassenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.1) e 20</p>
<p><b>Nuova costruzione in esecuzione di strumento urbanistico attuativo</b> Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il</p>	<p><b>SCIA alternativa all'autorizzazione</b></p>	<p>Nel caso di presentazione della SCIA alternativa all'autorizzazione, l'istanza è presentata 30 giorni prima dell'avvio dei lavori.</p> <p>Nel caso in cui la segnalazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 23, c. 01, lett. b)</p>

<p>progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b></p> <p>Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora: siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive</p>			
<p><b>Ampliamento fuori sagoma</b></p> <p>Ampliamento di manufatti edilizi esistenti, fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6) dell'art.3, c. 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup> / silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.1) e 20</p>
<p><b>Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria</b></p> <p>Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup> / silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.2) e 20</p>
<p><b>Realizzazione di infrastrutture e impianti</b></p> <p>Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup> / silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.3) e 20</p>
<p><b>Torri e tralicci</b></p> <p>Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup> / silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.4) e 20</p>

		<p>legittimazione, vedi sottosezione 1.1.</p> <p>L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	
<p><b>Manufatti leggeri utilizzati come abitazione o luogo di lavoro o magazzini o depositi</b>  Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b>  che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee che non siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1.</p> <p>L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.5) e 20</p>
<p><b>Manufatti leggeri in strutture ricettive</b>  Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b>  che siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.</p>	<p><b>Attività libera</b></p>	<p>Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3 della sezione II)</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. e.5)</p>

<p><b>Realizzazione di pertinenze</b> Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es/</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.6) e 20</p>
<p><b>Depositi e impianti all'aperto</b> Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es/</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.7) e 20</p>
<p><b>Nuova costruzione (clausola residuale)</b> Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 c. 1 del DPR n. 380/2001.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> Interventi edilizi non riconducibili alle fattispecie delle definizioni di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es/</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e) e 20</p>
<p><b>Ristrutturazione urbanistica</b> Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi,</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es/</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. f) e 20</p>

anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.		L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.	
<b>Eliminazione delle barriere architettoniche</b> Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. <b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> purché: non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	<b>Attività libera</b>	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. b)
<b>Eliminazione delle barriere architettoniche (pesanti)</b> Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche. <b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge che:</b> comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	<b>CILA</b>	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis
<b>Attività di ricerca nel sottosuolo</b> Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato. <b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> che siano eseguite in aree esterne al centro edificato	<b>Attività libera</b>	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. c)
<b>Movimenti di terra</b> Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.	<b>Attività libera</b>	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. d)
<b>Serre mobili stagionali</b> Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.	<b>Attività libera</b>	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. e)
<b>Opere contingenti e temporanee</b>	<b>Comunicazione</b>	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. e-bis)

<p>Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b></p> <p>Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni</p>		<p>titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)</p>	
<p><b>Pavimentazione di aree pertinenziali</b> Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati</p>	<p><b>Attività libera</b></p>	<p>Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. e-ter)</p>
<p><b>Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici</b> I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.</p>	<p><b>Attività libera</b></p>	<p>Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3)</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. e-<i>quater</i>)</p>
<p><b>Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza</b> Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.</p>	<p><b>Attività libera</b></p>	<p>Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3).</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. e-<i>quinquies</i>)</p>
<p><b>CILA (Clausola residuale)</b> Sono realizzabili mediante Comunicazione di inizio lavori asseverata gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del d.P.R. n. 380 del 2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di</p>	<p><b>CILA<sup>14)</sup></b></p>	<p>Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6-<i>bis</i>, c. 1</p>

<p>quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del d.P.R. n. 380 del 2001..</p>			
<p><b>Attività di ricerca nel sottosuolo (in aree interne al centro edificato)</b> Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b> che siano eseguite in aree interne al centro edificato</p>	<p><b>CILA<sup>art.69</sup></b></p>	<p>Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6-<i>bis</i>, c. 1</p>
<p><b>Movimenti di terra non inerenti all'attività agricola</b> Movimenti di terra.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b> non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali</p>	<p><b>CILA<sup>art.69</sup></b></p>	<p>Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6-<i>bis</i>, c. 1</p>
<p><b>Serre mobili stagionali (con strutture in muratura)</b> Serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b> che presentano strutture in muratura</p>	<p><b>CILA<sup>art.71</sup></b></p>	<p>Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 6-<i>bis</i>, c. 1</p>
<p><b>Realizzazione di pertinenze minori</b> <b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b> che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale</p>	<p><b>CILA</b></p>	<p>Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.6) e 6-<i>bis</i>, c. 1</p>

<p><b>Varianti in corso d'opera a permessi di costruire</b></p> <p>Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, che non modificano la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b></p> <p>Varianti in corso d'opera che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>non incidono sui parametri urbanistici</li> <li>non incidono sulle volumetrie non comportano mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso e non modificano la categoria edilizia non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni</li> <li>non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire</li> </ul>	<p><b>SCIA</b></p>	<p>Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2 e 7</p>
<p><b>Varianti in corso d'opera che non presentano i caratteri delle variazioni essenziali</b></p> <p>Varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di</p>	<p><b>SCIA (anche a fine lavori)</b></p>	<p>Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 22, c. 2-bis</p>

<p>tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b></p> <p>Varianti in corso d'opera che non configurano una variazione essenziale</p>			
<p><b>Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali</b></p> <p>Varianti a permessi di costruire. <b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b></p> <p>che configurano una variazione essenziale</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 20 e 22, c. 2-bis</p>
<p><b>Varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma nel centro storico</b></p> <p>Varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma, negli ambiti del centro storico individuati con delibera del Consiglio comunale o, in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera</p>	<p><b>Autorizzazione<sup>es</sup>/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 20 e 23-bis, c. 4</p>
<p><b>Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica</b></p> <p>Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b></p> <p>Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p>	<p><b>Autorizzazione/ silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, artt. 23-ter, c. 1 e 10, c. 2</p>

<p>a) residenziale;  a-bis) turistico-ricettiva;  b) produttiva e direzionale;  c) commerciale;  d) rurale.</p>			
<p><b>Permesso di costruire in sanatoria</b>  Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01 del d.P.R. n. 380 del 2001, o in difformità da essa, qualora i suddetti interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b>  Interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA presentata nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 o in difformità da essa; se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda</p>	<p><b>Autorizzazione</b></p>	<p>Nel caso in cui l'autorizzazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1.  L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 36</p>
<p><b>SCIA in sanatoria</b>  Interventi realizzati in assenza di SCIA , o in difformità da essa, qualora i suddetti interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b>  Interventi edilizi realizzati in assenza di SCIA , o in difformità da essa, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione</p>	<p><b>SCIA</b></p>	<p>Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi, vedi sottosezione 1.2.</p>	<p>D.P.R. n. 380/2001, art. 37</p>