



**CITTA DI BASSANO DEL GRAPPA**  
C.A.P. 36061 - Cod. Fiscale e Part. IVA 00168480242  
***AREA URBANISTICA***

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

## **2018**

( con recepimento parziale definizioni uniformi ai sensi della DGR 22/11/2017 n. 1896)

dott. Riccardo Poletto  
Sindaco

dott. Ing. Walter Stocco  
Dirigente

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

### **PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

- Allegato A : quadro delle definizioni uniformi con recepimento parziale ai sensi della DGR 22/11/2017 n. 1896;
- Allegato B: Ricognizione delle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia; link a siti istituzionali:  
<http://www.mit.gov.it/comunicazione/news/ladozione-del-regolamento-edilizio-tipo-ret>  
<https://www.regione.veneto.it>

### **PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

#### **TITOLO II - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

- Art. 3 - Competenze e attribuzioni della commissione locale per il paesaggio
- Art. 4 - Componenti della commissione locale per il paesaggio
- Art. 5 - Incompatibilità alla carica di componente della Commissione locale per il Paesaggio
- Art. 6 - Modalità di funzionamento della Commissione locale per il Paesaggio
- Art. 7 - Durata della Commissione locale per il Paesaggio e partecipazione gratuita

#### **TITOLO III° - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

##### **Capo I - Parere preventivo**

- Art. 8 - Parere preventivo

##### **Capo II - Interventi liberi, Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività**

- Art. 9 - Attività edilizia libera
- Art. 10 - Opere soggette a Provvedimento Edilizio
- Art. 11 - Opere soggette a Denuncia di inizio attività
- Art. 12 - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività

##### **Capo III - Procedimenti**

- Art. 13 - Procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per la presentazione della denuncia di inizio attività e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Art. 14 - Validità del permesso di costruire
- Art. 15 - Evidenza del titolo edilizio

##### **Capo IV – Presentazione dei progetti**

- Art. 16 - Formulazione della domanda di titolo edilizio
- Art. 17 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici
- Art. 18 - Caratteristiche e contenuti degli elaborati tecnici

##### **Capo V - Esecuzione e controllo delle opere**

- Art. 19 - Comunicazione del Direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice
- Art. 20 - Punti di linea e di livello
- Art. 21 - Conduzione del cantiere
- Art. 22 - Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 23 - Varianti in corso d'opera
- Art. 24 - Sospensione dei lavori
- Art. 25 - Annullamento del permesso di costruire
- Art. 26 - Poteri eccezionali
- Art. 27 - Tolleranze
- Art. 28 - Certificato di agibilità

#### **TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

##### **Capo I – Caratteristiche edilizie**

- Art. 29 - Cavedi
- Art. 30 - Recinzioni

- Art.31 - Targhe, insegne, cartelli, Tende di negozi o simili
- Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico
- Art. 33 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture impiantistiche
- Art. 34 - Apparatrici di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive
- Art. 35 - Scale esterne
- Art. 36 - Marciapiedi
- Art. 37 - Portici pubblici o ad uso pubblico

#### **Capo II – Prescrizioni di carattere speciale**

- Art. 38 - Decoro degli edifici
- Art. 39 - Decoro degli spazi scoperti
- Art. 40 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave
- Art. 41 - Apertura di accessi carrabili
- Art. 42 - Illuminazione per esterni
- Art. 43 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali
- Art. 44 - Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

### **TITOLO V - NORME IGIENICO SANITARIE**

#### **Capo I - Prescrizioni igienico costruttive**

- Art. 45 - Allacciamento degli edifici alle reti dei sottoservizi
- Art. 46 - Trattamento materiali tossici e/o pericolosi
- Art. 47 - Igiene del suolo e del sottosuolo – immobili industriali dismessi

#### **Capo II - Fognature e sistema idrico**

- Art. 48 - Rifornimento e risparmio idrico
- Art. 49 - Scarichi
- Art. 50 - Obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica
- Art. 51 – Scarichi di tipo domestico e assimilato al domestico recapitanti su suolo o su acque superficiali
- Art. 52 – Reflui di tipo diverso prodotti dalla gestione di una attività
- Art. 53 – gestione delle acque meteoriche

#### **Capo III - Ambienti interni**

- Art. 54 - Requisiti degli alloggi
- Art. 55 - Altezze minime
- Art. 56 - Soppalchi
- Art. 57 - Dotazione degli alloggi
- Art. 58 - Ventilazione ed aerazione
- Art. 59 - Dotazione dei servizi igienici
- Art. 60- Volumi tecnici
- Art. 61 - Edifici e locali con destinazione diversa dalla residenza

### **TITOLO VI - SANZIONI**

- Art. 62 - Sanzioni

### **TITOLO VII – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE SPAZI**

#### **PUBBLICI IN ATTUAZIONE ARTT. 21, 22, 23, 24 N.T.O. DEL P.I.**

##### **Capo I° - Contributo per oneri di urbanizzazione**

- Art. 63 - Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione
- Art. 64 - Riduzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione
- Art. 65 - Esenzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione
- Art. 66 - Scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione nei casi di diretta esecuzione delle opere

##### **Capo II - Contributo per il costo di costruzione**

- Art. 67 - Determinazione del contributo relativo costo di costruzione
- Art. 68- Determinazione del contributo relativo al costo di costruzione

##### **Capo III - Definizione pratiche condono edilizio (art. 39 Legge 724/94)**

- Art. 69 - Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione
- Art. 70 - Contributo relativo costo di costruzione

#### **Capo IV - Definizione pratiche condono edilizio (art.32 DL 269/2003)**

Art. 71 - Contributo forfettario

#### **Capo V - Norme comuni**

Art. 72 - Destinazioni d'uso

Art. 73 - Destinazione d'uso Residenziale

Art. 74 - Destinazione d'uso industriale

Art. 75 - Destinazione d'uso artigianale

Art. 76- Destinazione d'uso agricola

Art. 77 - Destinazione d'uso turistica

Art. 78 - Destinazione d'uso commerciale

Art. 79 - Destinazione d'uso direzionale

Art. 80 - Edifici misti

Art. 81 - Altre disposizioni

Art. 82 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione

#### **Capo VI - Esecuzione e monetizzazione standard – Parcheggi privati**

Art. 83 – Monetizzazione spazi pubblici

Art. 84 – Monetizzazione parcheggi privati

#### **Capo VII - Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001**

Art. 85 – Contributo straordinario

SCHEMA A)

SCHEMA B)

SCHEMA C)

ALLEGATO A

ALLEGATO B

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio**

1. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, disciplina con il presente Regolamento Edilizio, le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, vivibilità e sostenibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Il Regolamento Edilizio definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali".
4. Per quanto non contenuto nel presente Regolamento Edilizio si fa riferimento alla specifica normativa di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. Qualsiasi richiamo ad altre normative o leggi deve intendersi al testo in vigore al momento dell'applicazione.

### **Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori**

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dall'art.29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.l. 380, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.  
I progettisti e i direttori dei lavori devono operare nell'ambito delle rispettive competenze professionali.

## **TITOLO II° - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

### **Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione locale per il paesaggio**

1. La Commissione Locale per il paesaggio è l'Organo tecnico consultivo del Comune di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146, comma 6, del D.Lgs. 42/2004.
2. 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 D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139, e degli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del decreto legislativo n.42 del 2004.
3. La Commissione esprime inoltre il proprio parere consultivo, con riferimento esclusivo agli aspetti inerenti l' inserimento nel contesto paesaggistico o figurativo, nei seguenti casi anche se non localizzati all'interno di aree soggette a vincolo paesaggistico:
  - a) nuova costruzione localizzata all'interno delle seguenti zone: Centro Storico di pregio, Nuclei storici minori, Ville e complessi monumentali;
  - b) interventi di ampliamento, restauro, ristrutturazione e sostituzione edilizia e relative varianti su immobili classificati con categoria di valore dal PI;
  - c) interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi o loro varianti;
  - d) occupazione suolo pubblico con manufatti e/o arredi in Centro Storico di pregio quando non si tratti di mero rinnovo di situazioni già autorizzate;
  - e) installazione e modifica di manufatti quali: insegne, cartelli, tende e distributori automatici in Centro Storico di pregio;
  - f) in sostituzione delle sopresse "Commissione Edilizia" e "Commissione Edilizia e Paesaggio" quando norme o regolamenti comunali ne richiedono l'acquisizione del parere.

### **Art. 4 – Componenti della Commissione locale per il paesaggio**

1. In attuazione all'art. 45 nonies della LR 11/2004 la Commissione locale per il paesaggio è composta da cinque membri in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio. Possono, pertanto, essere nominati componenti della Commissione:
  - professori e ricercatori universitari nelle materie storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche- forestali, geologiche e analoghe;
  - professionisti 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;
  - dipendenti pubblici in possesso di laurea specialistica nelle materie di cui alla lettera b) o che siano responsabili, da almeno cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.
2. I membri sono nominati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, dando atto della valutazione relativa ai specifici titoli di studio, esperienza e professionalità nella materia.
3. I requisiti e la qualificazione di esperto sono documentati con presentazione di curriculum individuale (da allegare alla candidatura), nel quale deve risultare il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata.
4. E' stabilita la presenza di componenti indicati dalla minoranza nel rispetto del criterio della proporzionalità.
5. E' assicurata la presenza di entrambi i sessi garantita nella misura minima di 1/3 dei componenti per ciascun genere. In caso di quoziente frazionario si procede all'arrotondamento all'unità superiore qualora la cifra decimale sia inferiore a 0,5.
6. Assiste alle sedute della Commissione locale per il paesaggio con sole funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un dipendente a ciò preposto dal Dirigente.

7. Copia del provvedimento istitutivo della Commissione locale per il paesaggio, delle nomine dei membri, nonché copia dei provvedimenti relativi ad eventuali modifiche sono trasmesse alla Giunta Regionale.
8. Non possono essere nominati membri della Commissione locale per il paesaggio i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, sono chiamati a esprimere pareri obbligatori sugli stessi procedimenti sottoposti alla Commissione.

#### **Art. 5 - Incompatibilità alla carica di componente della Commissione locale per il paesaggio**

1. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo grado o secondo grado, affine di primo grado, di altro componente la Commissione stessa, di amministratore comunale o dipendenti delle aree IV e V.
2. Quando un componente risulta assente ingiustificato a più del 25% delle riunioni nel corso di un anno, viene dichiarato decaduto. A tal fine il presidente della commissione trasmette annualmente al sindaco il resoconto delle presenze.
3. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali dal testo unico sull'ordinamento degli enti locali e dal vigente statuto comunale.

#### **Art. 6– Modalità di funzionamento della Commissione locale per il paesaggio**

1. La Commissione Locale per il paesaggio, nel corso della prima seduta, nomina il proprio presidente. In caso di assenza del presidente svolge funzioni di presidenza il commissario più anziano di età.
2. La seduta è valida quando sono presenti almeno tre componenti eletti.
3. Le riunioni non sono pubbliche.
4. Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento e/o il dirigente competente.
5. 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.
6. 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 è sempre essere motivato, anche se favorevole; l'eventuale parere negativo indica le modifiche progettuali utili al superamento del dissenso.
7. La Commissione può chiedere un supplemento di istruttoria al fine di acquisire più esaurienti elementi di giudizio.
8. 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. 7– Durata della Commissione locale per il paesaggio e partecipazione gratuita**

1. La durata della Commissione locale per il paesaggio è stabilita dal consiglio comunale in occasione della nomina e non può eccedere i cinque anni. I suoi membri possono essere confermati una sola volta.
2. 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.
3. Ai sensi dell'art. 183, comma 3 del D.Lgs. 42/2004, la partecipazione dei membri alle commissioni non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso.

## TITOLO III° - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

### Capo I° - Parere preventivo

#### Art. 8 - Parere preventivo

1. L'interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di interpretazione normativa, inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire già rilasciati o in istruttoria, può chiedere una preliminare valutazione.
2. A tale fine, l'interessato fa pervenire gli elaborati idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il responsabile del procedimento redige una relazione in merito alle questioni tecniche e progettuali affrontate, alle valutazioni espresse, alle prescrizioni particolari alle quali la progettazione deve fare riferimento precisando quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, sono specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

### Capo II° - Titoli edilizi

#### Art. 9 - Attività edilizia libera

1. Gli interventi liberi sono quelli definiti dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, elencati in modo non esaustivo nel "Glossario Edilizia Libera" approvato con D M 2 marzo 2018, ovvero opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004)
2. Rientrano nel comma 1 del succitato art. 6 anche i seguenti interventi:
  - a) baracche e recinzioni di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere, e comunque entro i termini di validità del titolo edilizio;
  - b) interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice;
  - c) allacciamenti impianti tecnologici;
  - d) collocazione negli spazi pertinenziali o su poggiali/terrazze di elementi di arredo (che non costituiscono superficie utile o superficie coperta ai sensi delle NTO del PI, né costruzioni ai sensi del Codice civile), nel rispetto delle norme sul decoro degli edifici e degli spazi scoperti di cui ai successivi articoli del presente Regolamento, quali:
    - sostegni per piante e fiori, statue, vasche di modesta dimensione, fioriere, contenitori, barbecue o caminetti, case giochi per bambini di modeste dimensioni e di altezza tale da non consentire l'utilizzo da parte di persone adulte;
    - ad esclusione delle zone agricole, un solo manufatto prefabbricato su spazio pertinenziale, ad uso privato di unità immobiliare residenziale o un solo prefabbricato su area ad uso comune di edifici di tipo condominiale, ad uso ricovero attrezzi da giardino, realizzato in legno, privo di qualsiasi fondazione, avente superficie massima di mq. 8.00, altezza massima del colmo di m 2.50 e sporto massimo di m 1.50, da collocarsi nell'area pertinenziale dell'edificio residenziale nel rispetto della distanza minima di m 1.50 dal confine o in aderenza a costruzioni esistenti;



- tende, sia fisse che retrattili, sono elementi di arredo e non soggetti ad alcun titolo edilizio nei seguenti casi:
  - l'aggetto massimo non superiori i ml. 1.50;
  - non interessino immobili tutelati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004;
  - non riguardino immobili ricadenti in centro storico, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali ed edifici di interesse ambientale (con categoria di valore).

Elementi con aggetti superiori a ml. 1.50 sono disciplinati dalle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Nelle zone centro storico, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali ed edifici di interesse ambientale, valgono altresì le prescrizioni riportate nelle N.T.O. del P.I. vigente. Il posizionamento delle tende rispetta quanto previsto al successivo art. 32 punto 3. lett. a).

- pergolati di arredo, nei giardini e negli spazi pertinenziali delle abitazioni, in legno o in metallo, privi di qualsiasi copertura e tamponatura e aventi struttura superiore piana. La eventuale parziale copertura con teli in fibra tessile naturale, rampicanti, grigliati e graticci in legno o cannucciato, deve assolvere alla sola finalità di ombreggiamento e di protezione al passaggio o alla sosta delle persone. Soluzioni con struttura superiore inclinata sono ammesse solo per motivate esigenze estetiche e previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio. Da collocarsi nel rispetto della distanza minima di m 1.5 dal confine con riferimento all'ingombro massimo del manufatto (proiezione a terra della struttura superiore) o in aderenza a costruzioni esistenti. I pergolati con altezza superiore a m 2.50 sono collocati ad una distanza dai confini almeno pari all'altezza. L'altezza del pergolato è misurata all'estradosso della struttura.
- sostegni metallici a sbalzo per reti antigraffine (di sezione proporzionata alla tipologia della struttura), privi di qualsiasi copertura e tamponatura, con altezza, misurata all'estradosso della struttura, non superiore a m 2.50 o non superiore a m 3.50 se collocati in zone classificate dal P.I. per funzioni produttive. Le strutture con altezza superiore a m 2.50 sono collocate ad una distanza dai confini almeno pari all'altezza.
- Manufatti tipo gazebo e coperture leggere di arredo, nei giardini e negli spazi pertinenziali delle abitazioni, costituiti da una struttura portante leggera, non aderente al fabbricato, coperta nella parte superiore con teli in fibra tessile naturale o cannucciato e realizzati in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, anche parzialmente chiusi ai lati da tende facilmente rimovibili ed anche posizionati in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi. Strutture non stabilmente infisse al suolo con fondazioni e di superficie coperta massima pari a 30 mq.

e) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.
4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico, artistica, paesaggistica e storico-ambientale, ovvero che siano soggetti a pareri preventivi o autorizzazioni di qualsiasi tipo, è subordinata al preventivo rilascio del parere, alla preventiva comunicazione o alla preventiva autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative o dagli strumenti urbanistici.

#### **Art. 10 - Opere soggette a Provvedimento Edilizio**

1. Sono soggetti al rilascio del permesso di costruire/provvedimento conclusivo unico tutti gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi del D.P.R. 380/2001 ed ai sensi del D.P.R. 160/2010.

#### **Art. 11 - Opere soggette a Denuncia di inizio attività**

- 1 Regime giuridico soppresso con Decreto Legislativo 25 novembre 2006, n. 222.

## **Art. 12 – Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. Sono soggetti a presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) gli interventi edilizi codificati dalla normativa statale e/o regionale vigente.

## **Capo III° - Procedimenti**

### **Art. 13 – Procedimenti edilizi**

1. I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire (P. di C.) sono regolati dal D.P.R. 380/2001. La mancata presentazione della documentazione richiesta entro il termine indicato nella comunicazione di richiesta di integrazione documentale equivale a rinuncia dell'istanza e comporta l'archiviazione d'ufficio del procedimento previo avviso agli interessati.
2. Le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) sono regolate dal D.P.R. 380/2001 e dalla Legge n. 241/1990. L'ufficio competente, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, entro il termine di trenta giorni richiede specifiche integrazioni documentali ai fini della completezza della Segnalazione. Ove ciò sia possibile è facoltà degli interessati conformare la S.C.I.A. ed i suoi effetti, alla vigente normativa entro il termine indicato nella richiesta di integrazione documentale.  
Nel caso in cui la S.C.I.A. non sia conformata con la presentazione della documentazione richiesta, ma sia presentata idonea dichiarazione che i lavori non sono iniziati, il procedimento è archiviato.  
In caso di mancata conformazione o mancata presentazione di idonea dichiarazione che i lavori non sono iniziati, viene comunicato il "provvedimento di divieto dell'attività comunicata", con successiva trasmissione all'Ufficio amministrativo e contenzioso per gli adempimenti di competenza in materia di «Vigilanza urbanistico/edilizia, responsabilità e sanzioni» (Titolo IV del D.P.R. 380/2001 e smi).
3. Le Comunicazioni di attività edilizia libera (C.I.L.-C.I.L.A. ) sono regolate dal D.P.R. 380/2001. L'ufficio competente, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, entro il termine di trenta giorni richiede specifiche integrazioni documentali ai fini della completezza della Comunicazione, ove ciò sia possibile. È facoltà degli interessati conformare la C.I.L.-C.I.L.A., ed i suoi effetti, alla vigente normativa entro il termine indicato nella richiesta di integrazione documentale.  
Nel caso in cui la C.I.L.-C.I.L.A. non sia conformata con la presentazione della documentazione richiesta, ma sia presentata idonea dichiarazione che i lavori non sono iniziati, il procedimento è archiviato.  
In caso di mancata conformazione o mancata presentazione di idonea dichiarazione che i lavori non sono iniziati, viene comunicato il "provvedimento di divieto dell'attività comunicata", con successiva trasmissione all'Ufficio competente per gli adempimenti di competenza in materia di «Vigilanza urbanistico/edilizia, responsabilità e sanzioni» (Titolo IV del D.P.R. 380/2001 e smi).

### **Art. 14 - Validità del permesso di costruire**

1. La validità del permesso di costruire è disciplinata dal D.P.R. 380/2001, intendendo per "rilascio del titolo" la data di ricevimento da parte dell'interessato dell'avviso di rilascio del provvedimento.
2. Il permesso di costruire è ritirato, pena la sua decadenza, entro 120 giorni dalla data di ricevimento da parte dell'interessato dell'avviso di rilascio del provvedimento.
3. I lavori sono iniziati entro 1 anno dalla data di "rilascio del titolo" di cui al comma 1, ed ultimati entro tre anni dal loro inizio.
4. Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore hanno l'obbligo di denunciare al comune le date di inizio e di ultimazione dei lavori.
5. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data di "rilascio del titolo" di cui al punto 1, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

#### **Art. 15 - Evidenza del titolo edilizio**

1. Gli estremi del titolo edilizio (P. di C. , Provvedimento unico S.U.A.P., S.C.I.A., Comunicazione attività edilizia libera) sono evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello contiene, in relazione alla tipologia dell'intervento, le seguenti indicazioni: oggetto e numero del titolo edilizio (P.di C, Provvedimento unico S.U.A.P., S.C.I.A., C.I.L.A.) committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione.
3. La violazione dell'obbligo di esposizione del cartello di cantiere di cui al presente articolo comporta l'applicazione della sanzione di € 258,00, irrogata mediante atto assunto dal Dirigente dell'Area Urbanistica.

#### **Capo IV° – Presentazione dei progetti**

#### **Art. 16 - Formulazione della domanda/comunicazione di titolo edilizio.**

1. La domanda/comunicazione di titolo edilizio è effettuata in modalità telematica e formulata su moduli disponibili nel sito internet del Comune. Nei predetti documenti sono indicati i dati del richiedente e del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
2. E' vietata l'alterazione e la modifica della modulistica, fatte salve eventuali integrazioni necessarie e obbligatoriamente motivate ed evidenziate .
3. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma è comunicata al comune.
4. Alla domanda/comunicazione è allegata prova di effettuato versamento per tasse, bolli, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti ovvero effettuato pagamento telematico.
5. La domanda/comunicazione e tutti gli elaborati di progetto sono firmati da tutti gli aventi titolo e dal progettista ovvero tecnico con procura.

#### **Art. 17 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici**

1. Alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire sono allegati:
  - a) Gli elaborati tecnici indicati al successivo art. 18;
  - b) la modulistica pubblicata nel sito internet del Comune, nella sezione "Permesso di Costruire", afferente dichiarazioni – asseverazioni – autocertificazioni – ecc... ovvero riportata nel portale Suap;
  - c) Ogni altro documento, dichiarazione, asseverazione, autorizzazione o parere di Ente, prescritto in funzione della tipologia di intervento richiesto.
2. Alla presentazione della denuncia di inizia attività e della segnalazione certificata di inizio attività sono allegati:
  - a) gli elaborati tecnici indicati al successivo art.18;
  - d) ogni altro documento, dichiarazione, asseverazione, parere, nulla osta, autorizzazione e atto di assenso necessario ai sensi dell'art. 23.5 del D.P.R. 380/01, prescritto in funzione della tipologia di intervento richiesto.
3. Le comunicazioni preventive di attività di edilizia libera di cui all'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2011 sono redatte su apposito modulo fornito dall'Area Urbanistica e disponibile nel sito del Comune, indirizzate allo Sportello Unico per l'edilizia allegando l'eventuale documentazione tecnica prescritta in funzione della tipologia di intervento richiesto.

#### **Art. 18- Caratteristiche e contenuti degli elaborati tecnici**

1. Gli elaborati di progetto sono redatti in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente; all'istanza è allegata la documentazione prescritta per legge e dagli strumenti urbanistici o

regolamenti comunali vigenti, in funzione della tipologia d'intervento; in funzione della tipologia di intervento è utilizzata l'apposita modulistica pubblicata nel sito internet del Comune.

2. Nel manuale di gestione predisposto ai sensi del dpcm 3/12/2013 sono precisati i formati da adottare per le diverse tipologie di documenti informatici e motivate le scelte effettuate anche in relazione alla attività tecnica-istruttoria del comune.

### **Capo V° - Esecuzione e controllo delle opere**

#### **Art. 19 – Comunicazione del Direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice**

1. E' fatto rinvio a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 ed in generale dalla normativa vigente.

#### **Art. 20 - Punti di linea e di livello**

1. E' fatto rinvio a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 ed in generale dalla normativa vigente.

#### **Art. 21 - Conduzione del cantiere**

1. Sono integralmente richiamate le disposizioni del Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/08 e s.m.i.).
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori adotta comportamenti idonei a evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo altresì ad attenuare rumori e molestie così come previsto dall'Ordinanza del Sindaco Reg. Ord. 5213/U.T. del 25.07.1988.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. I manufatti provvisori e necessari al cantiere, quali recinzioni, box ecc. devono essere di aspetto decoroso.
4. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 22 - Vigilanza sulle costruzioni**

1. E' fatto rinvio a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 23 - Varianti in corso d'opera**

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato previa approvazione di specifica variante.
2. Qualsiasi variante è oggetto di nuova istanza di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività. Il permesso di costruire o S.C.I.A in variante non modifica il termine di inizio e fine dei lavori del provvedimento o titolo abilitante originario.
3. Ai fini della vigilanza dell'attività edilizia possono essere presentate, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori senza incorrere nel pagamento della sanzione amministrativa prevista dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001, le varianti apportate in corso d'opera rispetto al P.diC./S.C.I.A. di cui all'art 22 c. 2 e c. 2-bis del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 24 - Sospensione dei lavori**

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, relative a:
  - a) opere prive di P.diC./S.C.I.A. o dopo la notifica di annullamento o decadenza degli stessi;
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;

- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
  - d) mancato deposito delle certificazioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
  - e) mancato deposito dei pareri, nulla osta o autorizzazioni resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche;
  - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori.
2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio. Essa:
    - a) è emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
    - b) è notificata nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo del messo comunale al proprietario e al titolare del P.dic./S.C.I.A. quando si tratti di persona diversa, nonché al committente, all'assuntore e al direttore dei lavori.
  3. L'ordinanza di sospensione dei lavori concerne opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte dell'ufficio abusi, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
  4. Nei termini di 45 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente adotta e notifica il provvedimento definitivo, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001.
  5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.
  6. Nel caso di modeste difformità rispetto al progetto assentito il Dirigente ha facoltà di consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

#### **Art. 25 – Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente con provvedimento motivato annulla il permesso di costruire, nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla legge vigente ( ora art. 21-nonies L. 7 agosto 1990, n. 241)
4. Nel caso in cui i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che ricorrano i presupposti e le condizioni previste dalla normativa vigente, attualmente dall'art. 21-nonies, comma 2-bis della L. n. 241/1990.

#### **Art. 26 - Poteri eccezionali**

1. Ai sensi dell'art. 54 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere e/o fabbricati di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

## **Art. 27 - Tolleranze**

1. Ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380 /01 non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

## **Art. 28 - Certificato di agibilità**

1. Ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

## **TITOLO IV° - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

### **Capo I – Caratteristiche edilizie**

#### **Art. 29 Cavedi**

1. Per cavedio si intende lo spazio limitato a cielo aperto, interamente circoscritto da edifici, sul quale possono affacciarsi esclusivamente vani accessori e di servizio .
2. Il cavedio rispetta le seguenti dimensioni minime:

a) all'interno del centro storico di pregio, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali il cavedio ha dimensioni minime pari a mt 3.00 x 3.00 o diametro di ml 4,00;

b) nelle altre zone:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>	<i>Diametro</i>
Fino a ml 9,00	Mq 12,00	MI 3,00	MI 4,00
Oltre ml 9,00	Mq 16,00	MI 4,00	MI 4,50

Su tali spazi si affacciano esclusivamente vani accessori e di servizio.

3. Il cavedio è dotato di pavimentazione, smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione verso l'alto. Esso garantisce l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

#### **Art. 30 - Recinzioni**

1. Le recinzioni delle aree private nelle zone residenziali hanno altezza massima di ml 1.80, misurata dalla quota media del piano stradale o marciapiede prospettante, qualora esistente. In assenza di tali riferimenti, l'altezza è riferita al piano di campagna. Nel caso di un muro di contenimento esistente o di progetto di altezza superiore ai cm 60 rispetto al piano stradale, la recinzione soprastante ha altezza massima di ml 1,20 riferita al piano di campagna.
2. Nelle zone di centro storico di pregio, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali e aree di pertinenza di edifici di interesse ambientale sono ammesse altezze superiori a mt 1,80 qualora siano riferite a completamento di recinzioni storicamente preesistenti.
3. Nelle zone agricole le recinzioni rispettano le prescrizioni stabilite dall'art. 32 del P.M.A.
4. Entro i limiti delle zone per funzioni produttive e per funzioni pubbliche, valgono le norme di cui al precedente punto 1; è consentita, tuttavia, l'altezza massima di ml 3,00 sulla base di motivate esigenze funzionali all'attività e/o di sicurezza.
5. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili, le recinzioni rispettano gli arretramenti e le altezze prescritti dal Codice della Strada.

6. Nel caso di edifici condominiali ovvero all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi sono previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.
7. Per motivate esigenze di allineamento o di sicurezza, il Dirigente può ordinare, per le nuove recinzioni o per la ristrutturazione di quelle esistenti, adeguate distanze da strade e/o da spazi pubblici in conformità alle N.T.O. del P.I. vigente.
8. Sono ammesse recinzioni di altezza superiore ai limiti sopra riportati solo sulla base di specifiche motivazioni con riferimento a morfologie particolari del suolo e in materia di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico con riferimento al piano di zonizzazione acustica.

#### **Art. 31 - Targhe, insegne, cartelli, Tende di negozi o simili**

1. Gli impianti pubblicitari sono disciplinati dalla normativa specifica vigente all'atto della presentazione della richiesta.
2. Le tende non possono essere fissate su contorni di foro o altri elementi decorativi delle facciate e non possono essere sostenute da montanti.
3. Nel Centro Storico sono vietati i teli in materiale plastico sulla faccia superiore. I tipi di tenda devono essere uguali per lo stesso edificio.
4. Il posizionamento delle tende deve rispettare quanto previsto al successivo art. 32 punto 3. lett. a).

#### **Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo pubblico o ad uso pubblico**

1. Gli oggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) Sono sempre consentiti purché non superiori a cm 10;
  - b) Oltre i ml. 3,00 di altezza dal suolo sono consentiti solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a cm 50 dal filo esterno del marciapiede e comunque con un massimo di ml 1,20;
  - c) Oltre i ml 5,00 di altezza dal suolo sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, fino alla concorrenza di sporgenza di ml 1,20.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 5,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
3. Sono, inoltre, osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima dista almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende è vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità; nelle zone a traffico limitato possono essere ammesse tende in aggetto, valutata la salvaguardia del transito veicolare e dei mezzi di soccorso;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici rispetta i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. Nel caso l'installazione avvenga in presenza di marciapiede vale la norma prevista al precedente punto 3 lett. a).
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **Art. 33 - Comignoli, antenne, mensole, sovrastrutture impiantistiche e pannelli fonoassorbenti**

1. Gli elementi e gli impianti quali canne fumarie, fumaioli, mensole, impianti e sovrastrutture varie sono risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. I camini, le tubazioni, le sovrastrutture impiantistiche ed i pannelli fonoassorbenti a servizio di attività diverse dalla residenza sono soggetti alle sole norme particolari dettate dalla legislazione vigente in materia ambientale, di tutela della salute pubblica e rispetto del Codice Civile.

### **Art. 34 – Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive**

1. Gli immobili di nuova costruzione o soggetti a totale ristrutturazione edilizia, composti da più unità immobiliari, sono dotati, per la ricezione dei programmi radiotelevisivi normali e/o satellitari, di antenne e/o parabole collettive.
2. L'installazione di antenne satellitari, singole o collettive, sugli immobili vincolati e sottoposti alle disposizioni di cui al D.lgs. 42/2004 o ricadenti nelle zone di interesse storico - ambientale classificate dal P.R.C., avviene nel rispetto dei caratteri paesaggistici propri dei luoghi tutelati e dei caratteri storico - ambientali degli edifici sui quali é prevista l'installazione stessa. Su tali immobili é vietata l'installazione di antenne, antenne satellitari, singole o collettive, sulle falde di copertura, sulle facciate e sugli sporti (balconi, terrazze, poggiali, finestre, torrette e camini, ecc.) che prospettano su spazi pubblici (strada, piazza, aree di uso pubblico). Le antenne sono collocate sulla falda di copertura che prospetta su aree/cortili interni (versante opposto agli spazi pubblici di cui sopra), rispettando il profilo del tetto, ossia senza che le stesse sporgano oltre il punto più alto del tetto (colmo). Qualora il posizionamento delle antenne non sia tecnicamente possibile o comporti un'insufficiente ricezione dei programmi televisivi, le antenne satellitari possono essere collocate sulla falda del tetto latistante gli spazi pubblici, ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dai sottostanti spazi pubblici.
3. Possono essere autorizzate, in base a comprovati motivi, soluzioni tecniche diverse rispetto a quanto previsto dal presente Regolamento, nel rispetto dei caratteri paesaggistici e storico - ambientali.
4. Per gli immobili diversi da quelli contemplati al precedente punto 2, le antenne, singole o collettive, sono installate sulle coperture degli edifici. E' vietata la posa delle predette antenne sulle facciate e/o sugli sporti in genere, che prospettano su spazi pubblici, nonché sulle aree di pertinenza degli edifici.
5. E' vietata l'installazione di antenne collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico - ambientale, nonché in contrasto con i caratteri paesaggistici e panoramici dei luoghi interessati.
6. Le antenne e le antenne satellitari sono installate nel rispetto delle norme previste dal DM 37/2008 e delle norme sulla compatibilità elettromagnetica.
7. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle D.lgs. 42/2004, l'installazione di antenne satellitari in difformità dalle disposizioni di cui al presente Regolamento, sempreché il fatto non comporti la rimozione e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi vincolati e/o tutelati ex lege, é soggetta ad una sanzione pecuniaria prevista dal successivo art. 62.
8. Non rientrano nella casistica del presente articolo gli impianti di telefonia, reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico, in quanto disciplinati dal D.Lgs. 1 agosto 2003 – n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche".

### **Art. 35 - Scale esterne**

1. Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del I° piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.
2. Le scale esterne di sicurezza, anche a doppia rampa, in adeguamento alla normativa antincendio, sono assoggettate alla sola osservanza delle norme di Codice Civile in materia di distanze dai confini, purchè le medesime abbiano le seguenti caratteristiche:
  - aperte sui lati e quindi prive di qualsiasi tamponamento perimetrale a tutti i livelli salvo i parapetti;
  - prive di qualsiasi copertura, anche di carattere precario.

### **Art. 36- Marciapiedi**

1. Per le nuove costruzioni, realizzate a filo delle aree pubbliche può essere imposta la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.



2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa è pavimentata o comunque adeguatamente sistemata a cura e spese del proprietario frontista.

#### **Art. 37 - Portici pubblici o ad uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, sono costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, nel rispetto delle disposizioni comunali.
2. La manutenzione dei portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, nonché dell'impianto di illuminazione degli stessi e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune, salva diversa pattuizione con i proprietari.
3. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata ma gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
4. L'ampiezza dei portici di nuova costruzione, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50, salva diversa prescrizione degli strumenti urbanistici, mentre l'altezza minima non è inferiore a ml. 2,70. Dimensioni inferiori sono ammesse solo per la salvaguardia di edifici classificati con categoria di valore dal Piano degli Interventi.

#### **Capo II – Prescrizioni di carattere speciale**

##### **Art. 38 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni rispettano nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e si inseriscono armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo può essere imposto ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, può essere imposto ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente indica le modalità di esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inerzia dei destinatari dell'ordine.

##### **Art. 39 – Decoro degli spazi scoperti**

1. Negli spazi scoperti e nelle zone non coltivate è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
2. Il Comune può imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. Il Comune può imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
4. Il Dirigente indica le modalità di esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inerzia dei destinatari dell'ordine.

##### **Art. 40 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave**

1. Le aree utilizzabili ai fini urbanistici e inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono, ma sono soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di

decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi sono posti in condizioni tali da evitare pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario. A tal fine gli edifici sono resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture - rendano impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

2. Le aree utilizzabili ai fini urbanistici ed inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione di degrado igienico-sanitario e ambientale, sono adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque le strutture interessate sono mantenute in efficienza e in sicurezza o sono bonificate.
3. Il Comune può imporre che le aree utilizzabili ai fini urbanistici e inedificate poste in fregio a spazi pubblici siano recintate in modo stabile e duraturo con strutture che abbiano altezza non superiore a 3,00 m e aspetto decoroso anche se provvisorie.
4. Le cave sono recintate per l'intero loro perimetro previa apposizione di idonei cartelli di segnalazione di pericolo.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra l'organo competente provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### **Art. 41 – Apertura di accessi carrabili**

1. La costruzione dei passi carrabili è disciplinata dal Codice della Strada e dal suo regolamento attuativo.

#### **Art. 42 - Illuminazione per esterni**

1. Gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati di edifici, giardini, strade, piazze, sono soggetti alle disposizioni della Legge regionale Veneto 7 agosto 2009, n. 17 e delle successive disposizioni in materia di contenimento dei fenomeni di inquinamento luminoso e in materia di risparmio energetico.

#### **Art. 43 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali**

1. 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.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **Art. 44 – Infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli**

1. **Dalla data del 31 dicembre 2017, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è prescritta, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e nelle Norme del P.I. , relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali. ”**

## **TITOLO V° - NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive**

#### **Art. 45 – Allacciamento degli edifici alle reti dei sottoservizi**

1. Gli edifici sono dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

#### **Art. 46 – Trattamento materiali tossici e/o pericolosi**

1. Interventi che riguardano il trattamento di materiali contenenti amianto sono preventivamente autorizzati dall'ASL competente per territorio.
2. Prima di procedere a ogni demolizione sono rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **Art. 47- Igiene del suolo e del sottosuolo - immobili industriali dismessi**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, è garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.
2. Nel caso di utilizzo a scopo residenziale, direzionale o commerciale e turistico di immobili industriali dismessi è presentata al competente ufficio comunale (uff. ambiente), prima della domanda di permesso di costruire, l'indagine preliminare ai sensi della normativa vigente finalizzata all'accertamento del livello di concentrazione della soglia di contaminazione per la valutazione di eventuali bonifiche da prevedere prima della nuova edificazione. Il permesso di costruire per la nuova edificazione è rilasciato solo dopo che si sia conclusa l'ultima fase della procedura di bonifica resasi necessaria sulla base di quanto accertato in fase di indagine preliminare, ai sensi della medesima normativa vigente

### **Capo II° - Fognature e sistema idrico**

#### **Art. 48 - Rifornimento e risparmio idrico**

1. Ogni fabbricato è provvisto di acqua potabile secondo le disposizioni e procedure di cui al "Regolamento per la fornitura del Servizio Idrico" approvato dal Consiglio di Bacino Brenta.
2. Nelle aree prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati e, nel caso di uso domestico, risultare potabile all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente l'edificio sono costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel "Regolamento per la fornitura del Servizio Idrico".
4. L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, è soggetto ad autorizzazione da parte delle autorità competenti.

#### **Art. 49 - Scarichi**

1. Gli scarichi di acque reflue sono preventivamente autorizzati ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n. 152/2006.
2. Ai sensi dell'art. 100 del D.Lgs. n. 152/2006, gli agglomerati con numero di abitanti equivalenti

superiori a 2000 devono essere provvisti di reti fognarie per le acque reflue urbane.

3. Ai sensi del vigente Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (P.T.A.), vi è l'obbligo di collettamento qualora la distanza fra le reti fognarie contermini sia inferiore ai 500 metri e qualora la morfologia del territorio non sia sfavorevole alla realizzazione di reti estese per la presenza di elementi morfologici ed infrastrutturali che siano d'ostacolo.

#### **Art. 50 – Obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica**

1. Gli edifici e gli insediamenti che producono acque reflue domestiche o assimilate sono tenuti a immettere gli scarichi nella rete fognaria pubblica, secondo le disposizioni e procedure previste dal "Regolamento per il servizio di fognatura e Depurazione" approvato dal Consiglio di Bacino Brenta.
2. Ai sensi della normativa vigente, il Gestore del Servizio Idrico Integrato è l'autorità competente al rilascio delle autorizzazioni allo scarico delle acque reflue ed assimilate di cui al precedente comma 1.
3. È fatta salva l'eventuale deroga rilasciata dal Gestore del Servizio Idrico Integrato, qualora sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a fronte dei benefici ambientali conseguibili.
4. Ai sensi del "Regolamento per il servizio di fognatura e Depurazione", nel caso di realizzazione di nuovi tronchi di fognatura, il Gestore del Servizio Idrico Integrato stabilisce le modalità di allacciamento dei fabbricati esistenti e tali modalità sono vincolanti per gli utenti allacciandi.

#### **Art. 51– Scarichi di tipo domestico e assimilato al domestico recapitanti su suolo o su acque superficiali.**

1. Fatto salvo quanto stabilito nel precedente art. 50 (Obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica), gli scarichi possono recapitare, previo trattamento, su suolo o su corpo idrico superficiale.
2. Tutti gli scarichi di cui al comma 1 devono essere autorizzati ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs n. 152/2006 e il Comune è l'autorità competente al rilascio delle autorizzazioni.
3. Gli scarichi di acque reflue assimilabili ai domestici sono quelli definiti dal vigente P.T.A. (Piano di Tutela delle Acque) regionale.
4. I sistemi di trattamento degli scarichi di cui al presente articolo sono progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni previste agli artt. 21-22-23 del P.T.A. e all'All. 5 della Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 04.02.1977, per quanto compatibile.
5. Possono essere autorizzati, previo parere favorevole degli organi competenti in materia igienico-sanitario\ambientale, sistemi alternativi\integrativi di trattamento delle acque reflue purché siano garantiti almeno analoghi risultati.
6. In caso di recapito su suolo, il sistema di trattamento e scarico è progettato e realizzato in modo da non compromettere la stabilità del versante (qualora interessato) e in generale l'assetto idrogeologico dell'area, oltre a garantire il regolare e rapido deflusso delle acque reflue evitando ristagni ed odori.
7. La domanda è corredata da una relazione idrogeologica con idoneo studio idraulico in cui venga dichiarata l'idoneità dell'impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia di tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento, specificando anche il corretto dimensionamento del sistema di smaltimento in base al numero degli abitanti equivalenti.
8. L'autorizzazione allo scarico in corso d'acqua è rilasciata previa acquisizione del titolo autorizzatorio in materia idraulica prevista dalla normativa vigente. Nel caso in cui il ricettore dello scarico sia gestito o di proprietà di un altro soggetto, pubblico o privato, oltre al nulla osta idraulico, è necessario acquisire dal proprietario il consenso allo scarico. Per "nulla osta idraulico" si intende anche il "parere favorevole per gli aspetti idraulici" rilasciato dall'Autorità competente.

9. Gli scarichi disciplinati dal presente articolo non sono soggetti al rispetto di limiti di emissione tabellari. La tutela delle matrici ambientali interessate dalla presenza dello scarico è garantita dalla periodica manutenzione degli impianti di trattamento e di scarico, la cui frequenza è determinata dalla tipologia dello stesso e dalle caratteristiche costruttive dei singoli manufatti, secondo le indicazioni del progettista.
10. In sede di progettazione dell'impianto fognario è garantito il rispetto delle distanze e dei vincoli ambientali, del codice civile e degli strumenti urbanistici.
11. L'utilizzo di vasche a tenuta si considera residuale e limitato a circostanze non diversamente risolvibili, preferibilmente per locali o edifici non allacciati all'acquedotto e comunque accessibili ai mezzi per lo spurgo; l'impiego in altre situazioni va adeguatamente giustificato, tenendo conto dei quantitativi di refluo immessi giornalmente rispetto alla capacità totale del manufatto, al fine di garantire la corretta frequenza di svuotamento. Non è necessaria l'autorizzazione allo scarico e i materiali di risulta devono essere gestiti come rifiuti.
12. Ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n. 152/2006, per la variazione di destinazione d'uso e per le opere di ampliamento o ristrutturazione che comportino modifiche delle caratteristiche qualitative e/o quantitative rispetto allo scarico preesistente, è richiesta una nuova autorizzazione.

#### **Art. 52- Reflui di tipo diverso prodotti dalla gestione di una attività**

1. Qualora una stessa attività dia origine a reflui di tipo diverso (domestico, assimilato al domestico, industriale, acque meteoriche di dilavamento), gli stessi sono convogliati mediante condotte dedicate e trattati separatamente. È ammissibile un unico punto di scarico purché le diverse tipologie di refluo siano assoggettate, separatamente, a trattamenti appropriati prima della loro confluenza.
2. Fatto salvo quanto previsto dalle norme in materia di autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.), di autorizzazione unica ambientale (A.U.A.) e di sportello unico attività Produttive, ogni tipologia di scarico di cui al precedente comma 1 è assoggettata ad autorizzazione rilasciata dai relativi Enti secondo le specifiche competenze.

#### **Art. 53 - Gestione delle acque meteoriche**

1. Per la disciplina delle acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio è fatto rinvio al Piano di tutela delle acque della Regione Veneto (P.T.A.).
2. È vietato immettere le acque delle grondaie negli impianti di trattamento individuali mentre ne è ammesso lo scarico sul suolo mediante idonei sistemi di dispersione, purché essi non creino fenomeni di dissesto del terreno, oppure in corpo idrico superficiale previo nulla osta idraulico da parte dell'Ente competente. Qualora presente, è obbligatorio il recapito in condotta pubblica dedicata.
3. Le acque di dilavamento di superfici impermeabili scoperte sono gestite senza determinare ruscellamenti verso le proprietà attigue o verso le aree pubbliche. A tal fine è prescritta una superficie scoperta permeabile di pari estensione ove drenare le acque di pioggia o, in alternativa, una rete di raccolta e convogliamento, con relativo scarico.
4. Le reti di raccolta delle acque meteoriche sono dotate di adeguati volumi di stoccaggio, in grado di trattenere l'acqua per il tempo sufficiente a impedire lo scarico nel momento di massimo afflusso ai recettori.

## **Capo III° - Ambienti interni**

### **Art. 54 - Requisiti degli alloggi**

1. Ogni alloggio ha caratteristiche idonee ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. In ogni alloggio si distinguono:
  - b) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
  - c) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;
  - d) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, cantina, magazzini, garage, etc.
3. I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per le attività professionali o artigianali, a conduzione dei soli titolari, esercitabili a domicilio.
4. Nessun locale di abitazione, così come definito al precedente comma 2, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna derogando in presenza di terreno pendente.

### **Art. 55 - Altezze minime**

1. Ai soli fini igienico – sanitari, nei locali di abitazione sono garantite le seguenti misure minime:
  - a) l'altezza media interna degli spazi è fissata in un minimo di:
    - ad uso abitativo ml. 2,70;
    - per gli spazi accessori, ml. 2,40;
    - per gli spazi di servizio a ml. 2,20 ad esclusione delle autorimesse per le quali si rinvia alle norme di legge;
  - b) L'altezza del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nel caso di presenza di travi a vista la misura non considera le travi se l'interasse è almeno 3 volte la larghezza della trave; nel caso di interassi inferiori si può utilizzare il valore medio. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali e con esclusione degli edifici con categoria di valore specificatamente disciplinati dall'art. 54 delle N.T.O. del P.I., i locali destinati ad attività ad usi collettivi hanno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.).
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 ottobre 2013 relativamente alle altezze utili è fatto rinvio ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 12/99 e del D.M. Sanità 9.6.99.
5. Nel caso di interventi su edifici con categoria di valore è consentito il mantenimento delle altezze esistenti o il miglioramento delle stesse e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 delle N.T.O. del P.I. (altezze minime dei piani).

### **Art. 56 - Soppalchi**

1. Per soppalco si intende la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
2. L'intradosso dell'impalcato dovrà essere posto ad altezza non inferiore a ml. 2,40 dal piano di calpestio sottostante e a distanza minima non inferiore a ml. 1,80 dall'impalcato di copertura se ad uso abitativo. Va altresì verificata la condizione per cui la proiezione orizzontale dei soppalchi non superi il 40% della superficie dei vani ad uso abitativo in cui vengono posti in opera.

3. Nel caso di interventi su edifici con categoria di valore valgono le norme stabilite dall'art. 54 delle N.T.O. del P.I.

### **Art. 57 – Dotazione degli alloggi**

1. I locali di abitazione sono dotati delle caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque dei seguenti spazi:
  - a) stanza di soggiorno di mq. 14,00;
  - b) posti di cottura di almeno mq. 4,00 comunicanti con il soggiorno o cucina di mq. 9,00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
  - c) camere da letto di almeno mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone. Nel caso di alloggio con un'unica camera da letto, la superficie minima è di mq. 14,00;
  - d) un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, con accesso da antibagno o vano filtro; è ammessa la collocazione del lavabo nell'antibagno;
2. È consentito l'alloggio mono stanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone; iessi sono obbligatoriamente dotati di un servizio igienico, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegno dal locale soggiorno.
3. Per il recupero dei sottotetti esistenti sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.
4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, in modo da tener conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
5. La superficie finestrata verticale utile non è inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di recupero e riqualificazione di edifici di particolare pregio storico - architettonico, sono consentite misure inferiori e con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.1999 (G.U. 26.06.1999, n. 148) previa dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, mediante relazione tecnica, l'adozione di soluzioni alternative atte a garantire, anche in relazione al numero degli occupanti, la sussistenza di idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.
6. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, è pari o superiore a 1/16.
7. Per gli edifici o locali con destinazione diversa dalla residenza e non assimilabile agli "spazi di abitazione" (vedi Art. 54 "Requisiti degli alloggi") sono rispettati i rapporti aero-illuminanti previsti dalla Circolare della Giunta Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario) e dalle specifiche norme di settore.

### **Art. 58- Ventilazione ed aerazione**

1. La ventilazione ed aerazione degli alloggi è soggetta al rispetto delle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) , nonché alle disposizioni che seguono.
2. La superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile, le vetrate fisse contribuiscono alla superficie illuminate.
3. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente sono ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
4. Almeno un bagno per alloggio è fornito di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,50 per il ricambio dell'aria, fatto salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente previa dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, mediante relazione tecnica, l'adozione di soluzioni alternative atte a garantire, anche in relazione al numero degli occupanti, la sussistenza di idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.
5. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata è tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.



### **Art. 59 - Dotazione dei servizi igienici**

1. I locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, w.c., sono dotati, oltre ai requisiti generali, delle seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale salvo eventuale antibagno;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico sono muniti di idoneo locale antibagno. Le camere da letto possono avere accesso diretto al bagno di uso esclusivo.
2. I locali per uffici sono dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
3. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
  - b) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retro negozio, non è prevista la zona filtro;
  - c) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
  - d) negli uffici;
  - e) per motivate situazioni negli interventi di recupero di edifici esistenti in particolare quelli gravati da vincoli (categoria di valore, vincolo notificato, vincoli ambientali) previa dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, mediante relazione tecnica, l'adozione di soluzioni alternative atte a garantire, anche in relazione al numero previsto di utilizzatori, la sussistenza di idonee condizioni igienico-sanitarie.

### **Art. 60- Volumi tecnici**

1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.
2. Sono pertanto da considerare 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.).
3. I volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili e non sono considerati ai fini del rispetto dell'altezza massima di zona

### **Art. 61- Edifici e locali con destinazione diversa dalla residenza**

1. Per gli edifici o locali con destinazione diversa dalla residenza e non assimilabile agli "spazi di abitazione" (vedi Art. 54- Requisiti degli alloggi) sono osservate le specifiche disposizioni prescritte da leggi e regolamenti vigenti relativi alle varie destinazioni, in particolare dalla Circolare della Giunta Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario).

## **TITOLO VI° - SANZIONI**

### **Art. 62– Sanzioni**

1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni alle norme previste dal presente regolamento sarà contestata la sanzione amministrativa prevista dall'art. 7 bis del D. Lgs. n. 267/2000 : sanzione pecuniaria da € 25 a € 500. Si applicano per quanto compatibili, le disposizioni contenute dalla L. 689/81, in particolare l'art.9 "Principio di specialità" nel quale è stabilito che quando uno stesso fatto è punito da una disposizione penale e da una disposizione che prevede una sanzione amministrativa, ovvero da una pluralità di disposizioni che prevedono sanzioni amministrative, si applica la disposizione speciale.

**Titolo VII° - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE SPAZI PUBBLICI IN  
ATTUAZIONE ARTT. 21, 22, 23, 24 N.T.O. DEL P.I.**

**Capo I° - Contributo per oneri di urbanizzazione**

**Art. 63 - Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione**

1. Per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applicano le tabelle A.1 - A.2 – A.3 allegate alla L.R. 61/85 con gli importi aggiornati (vedi Schema A).
2. I parametri relativi al Comune di Bassano del Grappa, già stabiliti con la suddetta deliberazione 24/96, aggiornati all'andamento demografico degli ultimi 5 anni (31.12.2017), risultano i seguenti:
  - a) Ampiezza del Comune: abitanti residenti al 31.12.2017 n° 43.481 (fonte: annuario statistico comunale)
  - b) Andamento Demografico: in aumento
  - c) Caratteristiche geografiche:  
Comune censuario di Bassano: pianura (pendenza inferiore al 5%)  
Comune censuario di Valrovina: collina (pendenza dal 5% al 10%).
3. Per l'applicazione delle tabelle di cui al precedente punto 1., saranno applicate le Z.T.O. contenute nella cartografia del vigente P.I., tenendo presente che:
  - a) Le Z.T.O. CS (Centro Storico), NS (Nuclei storici minori), CM (Ville e complessi monumentali), Vca (Verde di contesto – parchi, giardini e contesti di particolare valore ambientale e paesaggistico) e VCc (Verde di contesto – aree a verde privato da conservare) vanno considerate come Z.T.O. di tipo "A centro storico";
  - b) Le Z.T.O. definite residenziali soggette a I.E.D. dal P.I. ed indicate con le sigle: R/n e tutte le zone VCb (aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio), vanno considerate come Z.T.O. di tipo "B completamento";
  - c) Tutte le Z.T.O. residenziali soggette a P.U.A. (R/n – P.U.A.) vanno considerate come Z.T.O. di tipo "C espansione";
  - d) Le Z.T.O. produttive (Prod/n), per strutture alberghiere (Alb/n) e agroindustriali (Agro/n) soggette a I.E.D. indicate dal P.I., vanno considerate come Z.T.O. di tipo "D insediamenti produttivi" di completamento;
  - e) Le Z.T.O. produttive (Prod/n – P.U.A.), per strutture alberghiere (Alb/n - P.U.A.) e agroindustriali (Agro/n - P.U.A.) soggette a P.U.A. indicate dal P.I., vanno considerate come Z.T.O. di tipo "D insediamenti produttivi" di espansione;
  - f) Le Z.T.O. Agricole vanno considerate come Z.T.O. di tipo "E agricola";
  - g) Le Z.T.O. per Funzioni Pubbliche vanno considerate come Z.T.O. di tipo "F attrezzature";
  - h) Le Z.T.O. denominate "P.U.A. vigenti e confermati", vanno considerate rispettivamente come Z.T.O. "C espansione" o "D insediamenti produttivi" di espansione, a seconda che trattasi di insediamenti prevalentemente residenziali o produttivi;
  - i) In Z.T.O. A (Centro Storico), l'indice fondiario è sempre maggiore di 0,66 mq/mq (3 mc/mq), salvo i casi di Piani Attuativi con indice specifico;
  - j) In Z.T.O. E (zone agricole), l'indice fondiario è sempre minore di 0,22 mq/mq (1 mc/mq);
  - k) In zone di tipo VCb l'indice fondiario è sempre compreso tra 0,22 mq/mq e 0,66 mq/mq (1 mc/mq);
  - l) Per interventi su immobili ad uso residenziale nelle Z.T.O. produttive, per strutture alberghiere e agroindustriali e zone per funzioni pubbliche si applicano le tariffe previste per la Z.T.O. di tipo "B" con indice fondiario maggiore di 0,66 mq/mq (3 mc/mq);
  - m) Per interventi su immobili ad uso industriale, artigianale e agricolo nelle zone per funzioni pubbliche si applicano le tariffe previste per la Z.T.O. di tipo "D insediamenti produttivi" di espansione con indice fondiario maggiore di 0,66 mq/mq (3 mc/mq);
  - n) Per gli insediamenti artigianali ed industriali, oltre agli oneri previsti dalle tabelle regionali, sarà applicato altresì un contributo nella misura del 10% del contributo dovuto per gli insediamenti artigianali ed industriali che sarà maggiorato al 20% qualora tali insediamenti siano classificati come insalubri di 1° classe (D.M. 2.03.1987), quale incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quello per la sistemazione dei luoghi eventualmente alterati dagli

- insediamenti stessi, nonché quale contributo per gli allacciamenti, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione e la sistemazione dei luoghi;
- o) Per l'applicazione delle tariffe relative alla densità edilizia (mc/mq), l'indice territoriale o fondiario della zona andrà moltiplicato per "4,5", ai sensi delle N.T.O. di P.I. vigente;
4. Per il calcolo dei volumi e delle superfici utili, ai soli fini dell'applicazione degli oneri urbanizzativi, valgono le seguenti norme:
- a. Per gli interventi di edilizia residenziale o turistica, il volume oneroso è quello derivante dalla superficie complessiva (come definita dall'art. 2 del D.M. LLPP del 10.5.77) moltiplicata per l'altezza di ogni singolo vano, compresi i solai intermedi ed escludendo l'ultimo solaio di copertura (altezza lorda);
- b. Per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale, artigianale, industriale ed agricola, con esclusione dei volumi residenziali (alloggi del custode), le superfici si considerano come segue:
1. per il contributo di costruzione (somma tra gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione) vanno calcolate al 100% le superfici utili di calpestio di tutti i piani, compresi quelli interrati funzionali alla destinazione d'uso quali: magazzini, depositi, archivi, etc. e le superfici interrate o fuori terra destinate a funzioni accessorie quali: porticati, autorimesse, posti macchina coperti, bussole d'ingresso, centrali termiche, vani tecnici, etc.;
2. per la sola quota del costo di costruzione in quanto non rientranti nella superficie utile di calpestio all'interno di un piano inteso come volume edilizio, vanno calcolate al 100%, in aggiunta alle superfici sopraelencate, anche le superfici effettive di pavimento destinate a terrazze e giardini pensili o coperture piane con requisiti di praticabilità.

#### **Art. 64 - Riduzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto del 30% per gli interventi effettuati:
- a) Dagli A.T.E.R. (ex I.A.C.P.) e dalle cooperative a proprietà indivisa.
- b) Da persone fisiche che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, purché le caratteristiche delle abitazioni rispondano ai requisiti dell'ultimo comma dell'art.16 della L. 457/78.
- c) Nei piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP).
- d) Nei piani realizzati su aree di proprietà comunale.
- e) Nei piani per Insediamenti Produttivi (PIP).
- f) Per gli interventi destinati ad attività produttive di cui alla tabella A.2.1. dello SCHEMA A), fatta salva la precedente riduzione per gli interventi in zona PIP di cui al precedente punto e) del presente punto 1.
2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto del 50% per:
- a) insediamenti produttivi in Z.T.O. D di completamento.
- b) interventi di artigianato artistico o di servizio.
3. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è ridotto dell'80% per interventi di ristrutturazione residenziali, turistici, commerciali, direzionali o agricoli senza cambio d'uso.

#### **Art. 65 - Esenzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione**

1. Sono esenti dal pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione gli interventi di:
- a) Manutenzione ordinaria.
- b) Manutenzione straordinaria.
- c) Restauro e risanamento conservativo.
- d) Per gli edifici residenziali unifamiliari la ristrutturazione o l'ampliamento, quest'ultimo in misura non superiore al 20% dell'esistente. Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad 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. L'appartenenza ad una schiera o a qualsiasi aggregazione con altre unità edilizie con i soli muri verticali in comune o la presenza di parti destinate ad uso diverso dal residenziale, non esclude la caratteristica di edificio unifamiliare. Se l'ampliamento supera il limite del 20% l'esenzione non è comunque prevista.
- e) Interventi di ristrutturazione di edifici industriali e artigianali.

- f) Interventi per adeguamento alla normativa obbligatoria (allegato A all'art. 126 della l.r. 61/85) di edifici alberghieri, commerciali e direzionali.
- g) Gli interventi in zona "E agricola" ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale. Gli interventi residenziali sono considerati funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo qualora approvati, mediante piano aziendale, dall'ufficio regionale preposto.
- h) I posti auto coperti in deroga, nei limiti di 1mq ogni 10 mc previsti dall'art.9 della L. 122/89.
- i) I casi previsti dall'art.20 della L. 153/94 avente ad oggetto interventi in favore del cinema.
- j) Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici.
- k) Tutti quegli interventi per i quali non è previsto nella vigente normativa uno specifico criterio di calcolo relativo al volume o alla superficie.
- l) Completamento di opere già autorizzate, ma non completate entro i termini di validità del titolo edilizio, a condizione che sia già realizzato l'ingombro planivolumetrico e non comportino aumento di superficie o volume o cambi di destinazione d'uso.
- m) modifica della consistenza delle unità immobiliari mediante accorpamento o cessione di una quota parte di superficie, senza modificare il numero delle stesse.

### **Art. 66 - Scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione nei casi di diretta esecuzione delle opere**

1. Nell'ipotesi di diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione a seguito della presentazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004, il richiedente ha titolo allo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione qualora si obblighi col Comune:

- nel caso di intervento di tipo residenziale, a cedere al Comune o asservire ad uso pubblico le aree e le opere di urbanizzazione primaria o secondaria da realizzare, secondo le modalità e le garanzie stabilite con apposita convenzione;
- nel caso di interventi con altre destinazioni, a cedere al Comune o asservire ad uso pubblico le aree e le opere di urbanizzazione da realizzare, secondo le modalità e le garanzie stabilite con apposita convenzione.

2. Il valore delle aree e delle opere cedute o asservite ad uso pubblico è scomputabile dalla quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo ammettendosi, con apposita convenzione, la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard ai sensi dell'art.31 della L.R. 11/2004.

3. Potrà essere consentita la diretta esecuzione o l'acquisizione di quelle esistenti, solo per opere che siano funzionali, sia pur parzialmente, non al solo richiedente (in tal caso saremo in presenza di semplici allacciamenti ad opere esistenti), ma all'intera zona o quartiere.

4. Non sono scomputabili gli spazi pubblici previsti dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.I. necessari per il titolo edilizio non convenzionato in quanto considerati quale contributo aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione. Nel caso il richiedente, previo parere favorevole degli uffici comunali, opti per l'istituzione di servitù perpetua di uso pubblico delle aree adibite a spazi pubblici, è dovuto oltre al contributo degli oneri di urbanizzazione, anche il valore delle aree non cedute, calcolato in base ai valori previsti dallo Schema B punto 5.

5. Il Dirigente provvede direttamente all'acquisizione a titolo gratuito delle aree da cedere o alla costituzione di una servitù perpetua ad uso pubblico, anch'essa a titolo gratuito, per la dotazione di standard pubblici negli I.E.D. previsti dagli artt. 21 e 23 delle Norme di Attuazione del P.I. , e provvede a stipulare i relativi atti pubblici, fermo restando che tutte le spese inerenti e conseguenti sono a carico della parte cedente.

6. L'apposita richiesta di scomputo oneri dovrà essere presentata contestualmente al progetto edilizio, corredata dal progetto esecutivo delle opere da realizzare comprensivo di capitolati, computi metrici che definiscano esattamente le opere da eseguire ed il loro costo. Il progetto dovrà ottenere il parere favorevole degli uffici comunali, che dovrà altresì accertare la funzionalità totale o parziale delle opere alla zona o quartiere e dare la congruità all'importo da scomputare. I lavori dovranno essere garantiti mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa pari al 100% delle opere da eseguire (compresa IVA).

## **Capo II° - Contributo per il costo di costruzione**

### **Art. 67 - Determinazione del contributo relativo costo di costruzione**

1. Per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione relativo ad interventi di nuova costruzione a destinazione RESIDENZIALE si applica la tabella A.4 allegata alla L.R. 61/85 (vedi Schema A).
2. Il calcolo del costo di costruzione per interventi di nuova costruzione a destinazione COMMERCIALE o DIREZIONALE, viene redatto sulla base di una perizia di stima analitica a firma di tecnico abilitato. I prezzi di riferimento saranno quelli della Camera di Commercio in vigore al momento della perizia. In mancanza della perizia si procederà applicando i parametri tabellari stabiliti dalla Regione o, qualora questa non provveda, con delibera di Giunta Comunale (superficie complessiva interessata dall'intervento, per un costo unitario a mq, da aggiornare annualmente sulla base degli incrementi ISTAT, vedi Schema B punto 1). Per superficie complessiva si intende la superficie determinata con gli stessi criteri previsti dal presente articolo per la quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione relativi alle destinazioni commerciale, direzionale, artigianale, industriale ed agricola.
3. Il calcolo del costo di costruzione per interventi di nuova costruzione a destinazione TURISTICA e per tutti quelli di ristrutturazione a destinazione RESIDENZIALE, TURISTICA, COMMERCIALE e DIREZIONALE, viene redatto sulla base di una perizia di stima analitica a firma di tecnico abilitato. I prezzi di riferimento saranno quelli della Camera di Commercio in vigore al momento della perizia. In mancanza della perizia si procederà applicando i parametri tabellari stabiliti dalla Regione o, qualora questa non provveda, con delibera di Giunta Comunale (superficie complessiva interessata dall'intervento, per un costo unitario base (senza maggiorazioni) a mq, da aggiornare annualmente sulla base degli incrementi ISTAT, vedi Schema B punto 2). Il costo di costruzione calcolato con la stima analitica, non potrà superare quello calcolato con la stima sintetica.
4. L'aliquota da applicare sul costo di costruzione relativo ad interventi commerciali e direzionali risulta dalla somma dei parametri previsti nello schema A tabella A.4.
5. L'aliquota da applicare sul costo di costruzione relativo ad interventi turistici è quella prevista nello schema A tabella A.4.
6. Per l'applicazione della tabella di cui al precedente punto 1. e delle aliquote di cui ai precedenti punti 4. e 5., saranno applicate le Z.T.O. contenute nella cartografia del vigente P.I. , tenendo presente quanto precedentemente previsto per il calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui al capo I, lettera A, punto 3, lettera p).

### **Art. 68- Determinazione del contributo relativo al costo di costruzione**

1. Sono esenti dal pagamento del contributo del costo di costruzione gli interventi di:
  - a) Manutenzione ordinaria.
  - b) Manutenzione straordinaria.
  - c) Restauro e risanamento conservativo.
  - d) Per gli edifici residenziali unifamiliari la ristrutturazione o l'ampliamento, quest'ultimo in misura non superiore al 20% dell'esistente. Per edificio residenziale unifamiliare si intende la costruzione funzionalmente indipendente, anche se porzione di una schiera o comunque aggregata ad altre unità edilizie con i soli muri verticali in comune, che disponga di uno o più accessi e destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare. La presenza di parti destinate ad uso diverso dal residenziale non esclude la caratteristica di edificio unifamiliare. Se l'ampliamento supera il limite del 20% l'esenzione non è comunque prevista.
  - e) Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione destinati alla propria abitazione, con le caratteristiche e secondo le modalità di cui al terzo comma dell'art. 84 L.R. 61/85, purché si obblighi con il Comune a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dal rilascio del certificato di agibilità.
  - f) Gli interventi di edilizia abitativa di nuova costruzione e per quelli di ristrutturazione, qualora il richiedente si obblighi con il Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 8 della L. 10/77.
  - g) Gli interventi in zona "E agricola" ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale. Gli interventi residenziali sono considerati

funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo qualora approvati, mediante piano aziendale, dall'ufficio regionale preposto.

h) Gli interventi su immobili destinati ad attività produttive industriali, artigianali e agricole.

i) Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici.

j) Tutti quegli interventi per i quali non è previsto nella vigente normativa uno specifico criterio di calcolo relativo al volume o alla superficie.

k) Completamento di opere già autorizzate, ma non completate entro i termini di validità del titolo edilizio, a condizione che sia già realizzato l'ingombro planivolumetrico e non comportino aumento di superficie o volume o cambi di destinazione d'uso.

l) Modifica della consistenza delle unità immobiliari mediante accorpamento o cessione di una quota parte di superficie, senza modificare il numero delle stesse.

### ***Capo III° - Definizione pratiche condono edilizio (art. 39 Legge 724/94)***

#### **Art. 69 - Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione**

1. Il conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sarà calcolato secondo le tariffe di cui alle tabelle allegate e con le modalità previste dalla presente deliberazione. In particolare:

a) Per opere eseguite fino al 1 settembre 1967: nessun contributo.

b) Per opere eseguite dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977: riduzione del 50%.

c) Per opere eseguite dopo il 29 gennaio 1977: come previsto dalle tariffe vigenti al momento del rilascio del provvedimento finale.

2. Per quanto concerne la determinazione degli oneri dovuti nel caso di abusivismo causato da "situazioni di estremo disagio abitativo" indicato comma 13 dell'art. 39 della L. 724/94, saranno applicate le detrazioni previste dalla tabella D allegata alla stessa legge, secondo le zone previste per l'equo canone, così come definite con delibera di C.C. n.220/78.

#### **Art. 70 - Contributo relativo costo di costruzione**

1. Il conguaglio del contributo relativo al costo di costruzione sarà applicato come segue:

a) Per opere eseguite fino al 29 gennaio 1977: nessun contributo.

b) Per opere eseguite dopo il 29 gennaio 1977: come previsto dalle tariffe vigenti.

2. Per quanto concerne la determinazione degli oneri dovuti nel caso di abusivismo causato da "situazioni di estremo disagio abitativo" indicato comma 13 dell'art. 39 della L. 724/94, saranno applicate le detrazioni previste dalla tabella D allegata alla stessa legge, secondo le zone previste per l'equo canone, così come definite con delibera di C.C. n.220/78.

### ***Capo IV° - Definizione pratiche condono edilizio (art.32 DL 269/2003)***

#### **Art. 71 - Contributo forfettario**

1. In attuazione dell'art. 4 comma 5 della L.R. 21/04, qualora si verifichi l'ipotesi che l'importo del contributo di costruire, determinato secondo le tabelle comunali, risulti inferiore a quello calcolato "forfettariamente" con i valori tabellari della tabella "D" allegata alla Legge 326/2003 e successive modificazioni, il contributo viene incrementato sino al raggiungimento di quest'ultimo.

2. Le tabelle comunali sulle quali effettuare i conteggi sono quelle in uso alla data di entrata in vigore della L.R. 21/04.

## **Capo V° - Norme comuni**

### **Art. 72 - Destinazioni d'uso**

1. Gli interventi edilizi si distinguono a seconda delle seguenti destinazioni d'uso degli edifici:
  - a) Residenziale
  - b) Industriale
  - c) Artigianale
  - d) Agricola
  - e) Turistica
  - f) Commerciale
  - g) Direzionale

### **Art. 73- Destinazione d'uso Residenziale**

1. Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone. Rientrano inoltre nell'edilizia residenziale oltre alle abitazioni civili:
  - a) Tutti i locali di pertinenza delle abitazioni (autorimesse singole o collettive, cantine, soffitte ecc.).
  - b) Gli alloggi collettivi come conventi, collegi, ecc.
  - c) Gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali, artigianali, commerciali ecc.
  - d) Le case destinate all'abitazione dei coltivatori dei fondi agricoli.
  - e) I locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio.
  - f) Ogni altra destinazione assimilata per legge alla residenza.
2. Ai soli fini del calcolo del costo di costruzione sono equiparate all'edilizia residenziale quelle parti di edifici residenziali nelle quali siano previste attività turistiche, commerciali o direzionali, qualora la superficie netta degli ambienti e relativi accessori in cui si svolgono queste attività non sia superiore, nel suo complesso, al 25% della superficie utile abitabile.

### **Art. 74 - Destinazione d'uso industriale**

1. Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive di beni e/o servizi classificabili come industriali secondo la legislazione vigente al momento del rilascio del permesso di costruire, compresi gli edifici accessori, fatti salvi gli alloggi del custode.

### **Art. 75 - Destinazione d'uso artigianale**

1. Si intendono destinati ad attività artigianali le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttiva classificabile come artigianale, ai sensi della legislazione vigente e documentata mediante certificazione CCIAA, compresi gli edifici e i locali accessori, fatti salvi gli alloggi del custode.

### **Art. 76 - Destinazione d'uso agricola**

1. Si intendono ad uso agricolo le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente al momento del rilascio del titolo edilizio.

### **Art. 77 - Destinazione d'uso turistica**

1. Si intendono destinati ad attività turistica i complessi alberghieri, compreso le sale ristoranti e i locali di vendita e somministrazione al pubblico di bevande e alimenti annessi al complesso, le pensioni, le locande, i motel e gli insediamenti turistici previsti all'art. 85 L.R. 61/85.

### **Art. 78- Destinazione d'uso commerciale**



1. Si intendono destinati ad attività commerciali gli edifici e i locali, con relativi accessori e pertinenze, normalmente destinati al commercio all'ingrosso o al minuto.
2. Sono equiparati agli edifici destinati ad attività commerciale:
  - a) I locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ad esclusione di quelli annessi a complessi alberghieri.
  - b) I locali destinati ad uffici annessi ad attività commerciale.
  - c) Le autorimesse a pagamento eseguite da privati e non convenzionate.
  - d) I locali di pubblico spettacolo o intrattenimento.
  - e) I locali per giuoco, sport, impianti sportivi aperti al pubblico e palestre, fatte salve le attività artigianali.
  - f) Le agenzie (immobiliari, di viaggio, pubblicitarie, escluse le intermediazioni monetarie, finanziarie e assicurative).
  - g) Gli impianti di distribuzione di carburante e i chioschi.
  - h) Gli spazi anche scoperti destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente.
  - i) Le scuole di ballo, le scuole di guida, di scherma ecc.
  - j) Le scuole private di ogni grado.
  - k) Sale da gioco.

#### **Art. 79 - Destinazione d'uso direzionale**

1. Si intendono destinati ad attività direzionale gli edifici e le parti di edifici destinati a:
  - a) Studi professionali.
  - b) Banche , assicurazioni, società, enti ed istituti, agenzie e attività di intermediazioni monetarie, finanziarie e assicurative .
  - c) Locali adibiti ad attività culturali e/o sociali (sedi di associazioni, partiti, sindacati, circoli, ecc.).
  - d) Uffici pubblici e privati.
  - e) I locali per cure fisiche e di estetica con presenza di personale medico.
  - f) Le cliniche e case di cura, gli ambulatori di prestazioni mediche, di analisi e veterinarie.

#### **Art. 80 - Edifici misti**

1. Fatti salvi i locali che, all'interno delle abitazioni, sono adibiti ad attività professionali o artigianali esercitabili a domicilio, per gli edifici le cui parti hanno destinazioni d'uso diverse, il contributo è calcolato distintamente per ogni parte.
2. Le parti comuni sono soggette al contributo proprio della destinazione d'uso prevalente dell'edificio.

#### **Art. 81 - Altre disposizioni**

1. In caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, il contributo di costruzione (somma tra gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione) sarà pari alla differenza fra il contributo di progetto e il contributo riferito alla destinazione originaria determinato in base alla tariffe attuali relative alla nuova costruzione. In caso di differenza negativa l'intervento non è oneroso ed è escluso qualsiasi rimborso. E' comunque sempre dovuto il contributo di costruzione (somma tra gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione) relativo alla ristrutturazione, calcolato sullo stato di progetto, ad eccezione degli interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere di ristrutturazione e di variante in corso d'opera. In ogni caso il contributo di costruzione afferente l'intervento non potrà superare i valori determinati per la nuova costruzione. Si ha cambio di destinazione d'uso quando il contributo fa riferimento a tabelle o parametri diversi rispetto a quelli relativi all'originaria destinazione del fabbricato. Sono soggetti a contributo anche i servizi accessori all'edificio principale quali garage, ripostigli o altri locali che siano computati come superficie utile o accessoria.
2. Gli interventi di iniziativa privata sul patrimonio immobiliare esistente, qualsiasi sia la destinazione d'uso, che prevedono frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari con interventi che risultano classificabili di Manutenzione Straordinaria, anche se le opere interessano parti comuni dell'edificio, sono onerosi qualora comportanti aumento del Carico Urbanistico purchè ne derivi aumento della Superficie Calpestable; nel qual caso il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione limitatamente all'ampliamento della Superficie Calpestable ottenuto a seguito dell'intervento. Si ha aumento (ampliamento) della Superficie Calpestable in presenza di variazione in aumento della Superficie Utile (SU) o della Superficie Accessoria ovvero della Superficie per servizi ed accessori (Snr) come definita nelle NTO del PI.

Si ha aumento del Carico Urbanistico in presenza di variazione in aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile in relazione alla sua entità e destinazioni d'uso. Le "Dotazioni Territoriali" comprendono le infrastrutture, i servizi, gli spazi pubblici e di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal Piano degli Interventi.

3. In caso di interventi edilizi che comportino cambio d'uso e modifica del numero delle unità immobiliari (in aumento o diminuzione), è dovuto il contributo di costruzione riferito al cambio d'uso, come sopra normato, e il contributo di ristrutturazione relativo alla superficie originaria oggetto di divisione o fusione.

4. In caso di interventi edilizi che comportino cambio d'uso e modifica alla consistenza delle unità immobiliari, senza modifiche al numero delle stesse (accorpamento e cessione di quota parte di superficie), è dovuto il contributo di costruzione riferito al cambio d'uso, come sopra normato, e il contributo di ristrutturazione per la parte oggetto di trasferimento.

5. In caso di trasformazione di superficie accessoria residenziale (Snr) in superficie utile residenziale (SU) è dovuto il contributo di costruzione a conguaglio per la quota del 40%.

6. In caso di interventi all'interno di Piani Attuativi confermati o vigenti, lo scomputo dell'importo tabellare per oneri di urbanizzazione primaria (e secondaria qualora previsto in tutto o in parte), è dovuto fino alla saturazione della quota parte di capacità edificatoria attribuita al lotto o al comparto. Per interventi successivi sui fabbricati già edificati, che non siano riconducibili a varianti in corso d'opera, è dovuto il contributo per la tipologia d'intervento prevista, applicando i parametri della Z.T.O. di appartenenza.

7. La totale demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime o su area di sedime parzialmente diversa è considerata "ristrutturazione". L'eventuale volumetria in ampliamento, o la demolizione e ricostruzione su area di sedime completamente diversa, è considerata "nuova costruzione".

8. In caso in cui il contributo, dovuto o da restituire, nel suo complesso, sia inferiore o uguale all'importo stabilito nello Schema B punto 3, non si darà luogo alla sua riscossione o restituzione.

9. Per interventi di completamento delle opere, oggetto di precedenti provvedimenti autorizzativi non più efficaci, è dovuto il contributo di costruzione a conguaglio qualora il fabbricato non sia stato realizzato per l'intero ingombro volumetrico e/o per l'intera superficie autorizzata.

10. L'eventuale rimborso del Contributo di costruzione, determinato dalle riduzioni di superfici e/o volumi, a seguito di variazioni del progetto assentito, dovrà essere esplicitamente richiesto dagli aventi titolo.

#### **Art. 82 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire e in caso di presentazione di S.C.I.A. onerosa, entro 15 giorni dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune.

2. Qualora l'importo del contributo di costruzione sia superiore a € 2500 è rateizzabile in quattro rate semestrali, di cui la prima è corrisposta al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di S.C.I.A. onerosa, entro 15 giorni dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune. Con il pagamento della prima rata deve essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia del restante importo da versare.

3. In caso di mancata utilizzazione, in tutto o in parte, del permesso di costruire/S.C.I.A., il contributo versato è devoluto ad altro permesso di costruire/ S.C.I.A. o restituito su richiesta, entro il termine di anni 10 dalla data di versamento.

### **Capo VI° - Esecuzione e monetizzazione standard – Parcheggi privati**

#### **Art. 83 – Monetizzazione spazi pubblici**

1. Nei casi di monetizzazione degli spazi pubblici previsti dalle N.T.O. del P.I. vigente, si applicano i prezzi unitari al mq di superficie da monetizzare riportati nello Schema B punto 4.

2. Nei casi di intervento di tipo residenziale con esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste dalle N.T.O. del P.I. vigente, il valore delle stesse, calcolato sommando il valore delle opere eseguite, delle aree eventualmente cedute, dovrà essere almeno pari al valore altrimenti dovuto con la semplice monetizzazione. Pertanto, nel caso di esecuzione diretta di tutti gli standard secondari, qualora l'importo delle opere eseguite e delle aree eventualmente cedute, risulti inferiore all'importo da monetizzare

in assenza di esecuzione diretta, è dovuto il conguaglio, fino al raggiungimento dell'importo stesso di monetizzazione.

3. Salvo diversa determinazione del Consiglio comunale in relazione all'entità delle opere da eseguire direttamente, nel caso di esecuzione parziale delle opere stesse, è comunque sempre dovuta la monetizzazione delle aree non cedute e delle opere non realizzate.

4. Il valore delle opere eseguite deve essere ritenuto congruo dagli uffici comunali.

5. Il valore delle aree cedute sarà calcolato in base ai valori previsti nello Schema B punto 5.

6. La quota di contributo relativa alla monetizzazione degli spazi pubblici previsti dalle N.T.O. del P.I. vigente, è corrisposta al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire o in caso di presentazione di Denuncia Inizio Attività/S.C.I.A. onerosa, entro 15 giorni dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune ovvero al momento della stipula della convenzione a lottizzare.

7. La quota di contributo relativa alla monetizzazione degli spazi pubblici previsti dalle N.T.O. del P.I. vigente è rateizzabile fino ad un massimo di 8 (otto) rate semestrali, di cui la prima corrisposta al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di Denuncia Inizio Attività/S.C.I.A. onerosa, entro 15 giorni dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune, ovvero al momento della stipula della convenzione a lottizzare. A partire dalla quinta rata in poi, dovranno essere versati anche gli interessi legali, maturati al momento del pagamento della rata stessa dalla data del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di Denuncia Inizio Attività/S.C.I.A. onerosa, dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune, ovvero dalla data della stipula della convenzione a lottizzare. Per importi superiori a € 100.000 = (euro centomila), la quota di contributo relativa alla monetizzazione degli spazi pubblici previsti dalle N.T.O. del P.I. vigente è rateizzabile in rate semestrali fino ad un massimo di 12 (dodici), di cui la prima è corrisposta al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di Denuncia Inizio Attività/S.C.I.A. onerosa, entro 15 giorni dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune, ovvero al momento della stipula della convenzione a lottizzare. A partire dalla quinta rata in poi, dovranno essere versati anche gli interessi legali, maturati al momento del pagamento della rata stessa dalla data del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di Denuncia Inizio Attività/S.C.I.A. onerosa, dalla data di notifica dell'ammontare del contributo, da parte del Comune, ovvero dalla data della stipula della convenzione a lottizzare. Inoltre, a partire dalla nona rata in poi, gli interessi legali maturati, saranno aumentati di un punto percentuale. Con il pagamento della prima rata deve essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia del restante importo da versare.

8. In caso di mancata utilizzazione, in tutto o in parte, del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., il contributo versato è devoluto ad altro Permesso di Costruire/S.C.I.A. o restituito.

#### **Art. 84 – Monetizzazione parcheggi privati**

1. Nel caso di monetizzazione delle superfici a parcheggio privato di cui all'art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente si applicano i prezzi unitari al mq di superficie da monetizzare riportati nello Schema B punto 4.

#### **Capo VII° - Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001**

#### **Art. 85 – Contributo straordinario**

1. L'art. 16 comma 4 lett.D-ter del D.P.R. 380/2001, introduce, ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il parametro relativo alla valutazione del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

2. Il contributo straordinario, posto a carico del proponente l'intervento, dovrà essere pari alla quota del 50% del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Sono da ricondurre alla fattispecie in esame tutti i casi di intervento con procedura di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012.

3. La parte privata proponente eroga al comune il contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, sotto forma di:
  - a. versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale;
  - b. opere pubbliche.
  
4. Per i casi di intervento di tipo industriale/artigianale o commerciale con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012, ricadenti nelle zone improprie per funzioni agricole (tipo E) o per funzioni pubbliche (tipo F) ed aventi indice di utilizzazione fondiaria/territoriale generato dall'intervento superiore a 0,15 mq/mq, il "maggior valore" viene calcolato in maniera omogenea con modalità di calcolo parametrizzata, basata sulla differenza tra il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite il progetto in deroga o variante e il suo costo, come da tabella denominata SCHEMA C) i cui valori saranno stabiliti con successiva deliberazione della Giunta Comunale.
  
5. Nei casi non contemplati nella tabella denominata SCHEMA C), per la valutazione del "maggior valore" sono applicate le modalità di calcolo del "tornaconto privato" previste per le procedure di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., stabilite da specifica deliberazione di Giunta Comunale.
  
6. In ogni caso potrà essere acquisito su iniziativa del proponente il giudizio di congruità della valutazione del "maggior valore" da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**SCHEMA A)****A.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI ALLA RESIDENZA****A.1.1 Costo teorico base delle opere di urbanizzazione**

Densità fondiaria mq/mq	urbanizzazione primaria euro/mc	urbanizzazione secondaria euro/mc
i.f. < 0,22 mq/mq	(*)	(*)
0,22 mq/mq <= i.f. >0,66 mq/mq	(*)	(*)
i.f. >= 0,66 mq/mq	(*)	(*)

(\*) Importo da determinarsi dalla Giunta Comunale sulla base delle tabelle regionali

**A.1.2.1 Parametri per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione – Bassano del Grappa**

Amp. del Comune		Andamento demografico	Caratteristiche geografiche		Destinazione di zona	
Abitanti residenti	Variazione annua dal 1973 al 1983	parametro	Orografiche e fisiche	parametro	Z.T.O.	Parametro
Da 10.001 a 50.000	Aumento	1,00	Pianura	1,00	A Centro storico	0.40
					B completamento	0.50
					C espansione	1.10
					E agricola	1.10

**A.1.2.2 Parametri per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione - Valrovina**

Amp. del Comune		Andamento demografico	Caratteristiche geografiche		Destinazione di zona	
Abitanti residenti	Variazione annua dal 1973 al 1983	parametro	Orografiche e fisiche	parametro	Z.T.O.	Parametro
Da 10.001 a 50.000	Aumento	1,00	Pendenza dal 5% al 10%	1,10	A Centro storico	0.40
					B completamento	0.50
					C espansione	1.10
					E agricola	1.10

Tabella A.2

**ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE:  
INDUSTRIA – ARTIGIANATO – AGRICOLTURA**

**A.2.1 Costo teorico base delle opere di urbanizzazione**

Tipo Attività	urbanizzazione primaria euro/mq	urbanizzazione secondaria euro/mq
Industria	(*)	(*)
Artigianato	(*)	(*)
Agricoltura	(*)	(*)

(\*) Importo da determinarsi dalla Giunta Comunale sulla base delle tabelle regionali

**A.2.2.1 Parametri per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione – Bassano del Grappa**

Amp. del Comune		Andamento demografico		Caratteristiche geografiche		Destinazione di zona		
Abitanti residenti	Variazione annua dal 1973 al 1983	Param.	Orografiche e fisiche	Param.	Z.T.O.	Param.		
						Ind.	Art.	Agri.
Oltre 10.000	Aumento	1,10	Pianura	1,00	A Centro storico	1,3	0,5	1,3
					B completamento	1,1	0,7	1,1
					C espansione	1,0	1,0	1,1
					D Insed. Prod.	1,0	1,0	1,1
					E agricola	1,0	1,0	1,0

**A.2.2.2 Parametri per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione - Valrovinna**

Amp. del Comune		Andamento demografico		Caratteristiche geografiche		Destinazione di zona		
Abitanti residenti	Variazione annua dal 1973 al 1983	Param.	Orografiche e fisiche	Param.	Z.T.O.	Param.		
						Ind.	Art.	Agri.
Oltre 10.000	Aumento	1,10	Pendenza dal 5% al 10%	1,10	A Centro storico	1,3	0,5	1,3
					B completamento	1,1	0,7	1,1
					C espansione	1,0	1,0	1,1
					D Insed. Prod.	1,0	1,0	1,1
					E agricola	1,0	1,0	1,0

**Tabella A.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AL TURISMO- COMMERCIO –DIREZIONALE**

**A.3.1 Costo teorico base delle opere di urbanizzazione. Turismo**

Densità fondiaria mq/mq	urbanizzazione primaria euro/mc	urbanizzazione secondaria euro/mc
i.f. < 0,33 mq/mq	(*)	(*)
0,33 mq/mq <= i.f. >0,66 mq/mq	(*)	(*)
i.f. >= 0,66 mq/mq	(*)	(*)

(\*) Importo da determinarsi dalla Giunta Comunale sulla base delle tabelle regionali

**A.3.2 Costo teorico base delle opere di urbanizzazione. Commercio - Direzionale**

Densità fondiaria mq/mq	urbanizzazione primaria euro/mq	urbanizzazione secondaria euro/mq
i.f. < 0,33 mq/mq	(*)	(*)
0,33 mq/mq <= i.f. >0,66 mq/mq	(*)	(*)
i.f. >= 0,66 mq/mq	(*)	(*)

(\*) Importo da determinarsi dalla Giunta Comunale sulla base delle tabelle regionali

**A.3.2.1 Parametri per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione – Bassano del Grappa**

Amp. del Comune		Andamento demografico		Caratteristiche geografiche		Destinazione di zona		
Abitanti residenti	Variazione annua dal 1973 al 1983	Param.	Orografiche e fisiche	Param.	Z.T.O.	Param.		
						Tur.	Com.	Dir.
Da 1001 A 50.000	Aumento	1,10	Pianura	1,00	A Centro storico	1,0	1,0	1,2
					B completamento	1,0	0,90	1,1
					C espansione	1,2	0,90	1,2
					D Insed. Prod.	1,2	1,2	1,2
					E agricola	0,80	1,3	1,3
					F attrezzature	1,0	1,0	1,0

**A.3.2.2 Parametri per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione - Valrovina**

Amp. del Comune		Andamento demografico		Caratteristiche geografiche		Destinazione di zona		
Abitanti residenti	Variazione annua dal 1973 al 1983	Param.	Orografiche e fisiche	Param.	Z.T.O.	Param.		
						Tur.	Com.	Dir.
Da 1001 A 50.000	Aumento	1,10	Pendenza dal 5% al 10%	1,10	A Centro storico	1,0	1,0	1,2
					B completamento	1,0	0,90	1,1
					C espansione	1,2	0,90	1,2
					D Insed. Prod.	1,2	1,2	1,2
					E agricola	0,80	1,3	1,3
					F attrezzature	1,0	1,0	1,0

#### **Tabella A.4 PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Aliquota da applicare sul costo di costruzione relativo ad interventi RESIDENZIALI (percentuale minima di cui all'art.16 - comma 9 D.P.R. 380/2001) : **5%**

Aliquota da applicare sul costo di costruzione relativo ad interventi COMMERCIALI e DIREZIONALI risultante dalla somma dei seguenti parametri (con un minimo del **5%**):

Superficie utile:

- Sino a 100 mq 1%
- Da 101 a 400 mq 2%
- Superiore a 400 mq 4%

Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- "A centro storico" 5%
- "B completamento" 3%
- Altre zone 2%

Aliquota da applicare sul costo di costruzione relativo ad interventi TURISTICI (con un minimo del **5%**):

- "A centro storico" 8%
  - "B completamento" 6%
  - Altre zone 4%
-



## SCHEMA B)

1. Costo unitario a mq, da aggiornare annualmente sulla base degli incrementi ISTAT, per il calcolo del costo di costruzione relativo agli insediamenti commerciali e direzionali:  

Importo da stabilirsi dalla G.C.
2. Costo unitario a mq, stabilito dalla Regione, da aggiornare annualmente, sulla base degli incrementi ISTAT, per il calcolo del costo di costruzione relativo agli interventi di nuova costruzione residenziali (costo unitario da maggiorare) interventi a destinazione turistica e per tutti quelli di RISTRUTTURAZIONE a destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale:  

Importo da stabilirsi dalla G.C.
3. Importo minimo del contributo dovuto o da restituire, che, nel suo complesso, non dà luogo a riscossione o restituzione:  

Vedi Regolamento entrate
4. Prezzi unitari al mq di superficie da monetizzare comprensivo del valore delle aree e delle opere da eseguire ai sensi degli artt. 21 – 22 delle NTO del PI vigente
  - Z.T.O. "A centro storico" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "B completamento" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "C espansione" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "D insediamenti produttivi di completamento" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "D insediamenti produttivi di espansione" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "E agricola" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "F attrezzature" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.

I presenti prezzi unitari si applicano anche per la monetizzazione del parcheggio privato di cui all'art. 24 delle NTO del PI
5. Prezzi unitari al mq di superficie delle aree da utilizzare per il calcolo del contributo aggiuntivo in caso di servitù di uso pubblico perpetuo o per il calcolo del valore delle aree cedute ai sensi degli artt.19 e 20 delle norme di attuazione del PRG
  - Z.T.O. "A centro storico" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "B completamento" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "C espansione" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "D insediamenti produttivi di completamento" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "D insediamenti produttivi di espansione" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "E agricola" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.
  - Z.T.O. "F attrezzature" 

Importo da stabilirsi dalla G.C.

**SCHEMA C)**

Destinazione e d'uso immobile	Zona Territoriale Omogenea iniziale	Valore di Mercato al mq.	Costo di Costruzione al mq.	Quota Contributo per Oneri di urb. primaria e secondaria (Zto di variante se prevista modifica) al mq.	Quota Contributo sul Costo di Costruzione (Zto di variante se prevista modifica) al mq.	Sistemazione ambientale al mq.	Spese tecniche	Totale Costi	"Maggior valore" economico al mq.	"Contributo straordinario" al mq.
		fonte OMI	fonte Comune	fonte Comune	fonte Comune	fonte Comune	10% del costo di realizzazione			50% del maggior valore
Industriale/ Artigianale	"E agricola" e "F attrezzature"	(*)	(*)	(**)	(**)	(**)				
Commerciale	"E agricola" e "F attrezzature"	(*)	(*)	(**)	(**)	(**)				

(\*) Valore/Costo/Importo da ricognizione con deliberazione della Giunta Comunale

(\*\*) Importo da determinarsi ai sensi dell'art. 61 del R. E. *"Criteri e modalità di determinazione del contributo di costruzione..."*

**N.B:** L'importo al mq. del "Contributo Straordinario" va applicato alla superficie determinata per il calcolo degli oneri di urbanizzazione negli interventi industriali/artigianali e commerciale di cui all'art. 90 – I – lett. A – punto 3 – lett. o) del Regolamento Edilizio Comunale.

## **ALLEGATO A: DEFINIZIONI UNIFORMI CON RECEPIMENTO PARZIALE AI SENSI DELLA DGR 22/11/2017 n. 1896**

### **A1. Definizioni uniformi ad efficacia immediata**

Di seguito sono riportate le definizioni dei principali termini utilizzati nel testo del Regolamento Edilizio e nelle Norme Operative del P. I. da applicarsi esclusivamente se non incidenti sulle previsioni dimensionali del P.I..

(Con numerazione **0.n** le definizioni non presenti nel "Quadro delle definizioni uniformi". In carattere *corsivo italico* le integrazioni alle definizioni uniformi numerate come da "Quadro delle definizioni uniformi")

#### **0.1 Unità Immobiliare**

Si definisce unità immobiliare un locale, o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico oppure da uno spazio privato di uso comune e dotato di autonomia funzionale rispetto alla destinazione d'uso in essere.

#### **0.2 Aggetto**

Sporgenza verso l'esterno di un elemento architettonico rispetto alle adiacenti parti della struttura o della parete.

#### **7. Sedime**

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

#### **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.

#### **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).

#### **24. Soppalco**

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

#### **29. Altezza utile**

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. *Nel caso di presenza di travi a vista la misura non considera le travi se l'interasse è almeno 3 volte la larghezza della trave; nel caso di interassi inferiori si può utilizzare il valore medio.*

#### **32. Edificio**

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**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad 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.

*L'appartenenza ad una schiera o a qualsiasi aggregazione con altre unità edilizie con i soli muri verticali in comune o la presenza di parti destinate ad uso diverso dal residenziale, non esclude la caratteristica di edificio unifamiliare.*

### **34. Pertinenza**

*Si definisce pertinenza di unità immobiliare l'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Ad esempio sono pertinenze di una unità immobiliare i vani che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata al servizio della funzione dell'unità immobiliare: area di pertinenza, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali autorimesse, ripostigli, cantine, centrale termica e altri impianti).*

### **35. Balcone**

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**

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**

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**

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

### **39. Portico/Porticato**

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.

### **40. Terrazza**

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**

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

#### **42. Veranda**

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.

### **A2. Definizioni uniformi ad operatività differita all'atto di recepimento nel Piano degli Interventi**

Di seguito sono elencate, a mero titolo ricognitivo, le definizioni la cui operatività è differita all'atto di recepimento da parte del Piano degli Interventi avendo incidenza sulle previsioni dimensionali del Piano.

- 1 - Superficie territoriale ST**
- 2 - Superficie fondiaria SF**
- 3 - Indice di edificabilità territoriale IT**
- 4 - Indice di edificabilità fondiaria IF**
- 5 - Carico urbanistico CU**
- 6 - Dotazioni Territoriali DT**
- 8 - Superficie coperta SC**
- 11 - Indice di copertura IC**
- 12 - Superficie totale ST**
- 13 - Superficie lorda SL**
- 14- Superficie utile SU**
- 15 - Superficie accessoria SA**
- 16- Superficie complessiva SC**
- 17- Superficie calpestabile**
- 18 - Sagoma**
- 19 - Volume totale o volumetria complessiva**
- 20 - Piano fuori terra**
- 21 - Piano seminterrato**
- 22 - Piano interrato**
- 23 - Sottotetto**
- 25 - Numero dei piani**
- 26 - Altezza lorda.**
- 27 - Altezza del fronte**

**28- Altezza dell'edificio**

**30 - Distanze**

**31 - Volume tecnico**

**ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

LINK a sito ministeriale:

<http://www.mit.gov.it/comunicazione/news/ladozione-del-regolamento-edilizio-tipo-ret>

LINK a sito regione veneto:

<https://www.regione.veneto.it>)