

COMUNE DI VESTENANOVA  
Provincia di Verona

**P.I.**  
art. 17 L.R. 11/2004

elaborato

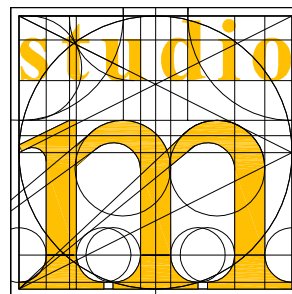
**REGOLAMENTO  
PER L'INSTALLAZIONE DI  
PERTINENZE e  
TINTEGGIATURE DEGLI EDIFICI**

n. progr.

**15**

# PIANO degli INTERVENTI n.2 MODIFICHE PUNTUALI

PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO**

COLLABORATORI  
arch. Daniel Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S.Pietro in Cariano - VR  
tel 045/7702369 - 3358331493  
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

**Comune di Vestenanova**

**Progettista**

**QUADRO CONOSCITIVO**

**VALENTINA MANTOVANI  
ARCHITETTO IUNIOR**

Sindaco Geometra Edo Dalla Verde

arch. Andrea Mantovani

**Approvato con D.C.C. n.40 del 25.10.2017**

**ottobre 2017**

# REGOLAMENTO

## PER L'ISTALLAZIONE DI PERTINENZE, ELEMENTI DI ARREDO, MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE E TINTEGGIATURE DI EDIFICI

### INDICE DEI CONTENUTI

#### PREMESSA

#### **PARTE PRIMA - PERTINENZE**

- Art. 1 – Caratteristiche generali delle pertinenze
- Art. 2 – Deroga alla disciplina delle distanze
- Art. 3 – Atti autorizzativi e normativa di riferimento
- Art. 4 – Inserimento delle pertinenze nel contesto
- Art. 5 – Classificazione delle strutture precarie
  - a)** Arredo da giardino
  - b)** Barbecue o caminetti
  - c)** Box auto e pantografo o a chiocciola
  - d)** Gazebo e Pergolati
  - e)** Mini costruzioni in legno per ricovero attrezzi da giardino
  - f)** Pensiline
  - g)** Platea in cls o pavimentazione in masselli autobloccanti
  - h)** Roulotte o Camper non mobili
  - i)** Tende solari retraibili
  - j)** Strutture a servizio di pubblici esercizi (dehors)
  - k)** Tettoie
  - l)** Schermature frangisole
  - m)** Altri arredi da giardino
  - n)** Accessori di edifici produttivi, commerciali, turistico/ricreativi
  - o)** Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie
  - p)** Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari
  - q)** Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale

#### **PARTE SECONDA- MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE**

- Art. 6 – Manufatti per esigenze temporanee
  - a)** Aspetti normativi
  - b)** Caratteristiche dei manufatti
  - c)** Modalità autorizzative e obbligo di rimozione
- Art. 7 – Specifiche per le zone sottoposte a vincolo
- Art. 8 – Strutture esistenti

#### **PARTE TERZA – PIANO COLORE**

- Art. 9 – Obblighi
- Art. 10 – Ambito di applicazione
- Art. 11 – Tipi di intervento
- Art. 12 – Procedure
- Art. 13 – Verifiche
- Art. 14 – Caratteri dell'intervento
- Art. 15 – Prescrizioni
- Art. 16 – Sanzioni
- Art. 17 – Validità ed efficacia del regolamento

## PREMESSA

Ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile *“Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”*.

Il presente regolamento disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano le opere che vanno considerate “costruzioni” e quali invece non devono essere considerate tali, al fine di evitare inutili contenziosi e dannose controversie.

Il “ Piano Colore “ intende iniziare un percorso virtuoso per la riqualificazione dell'immagine del territorio del comune di Vestenanova per migliorare l'offerta di un paesaggio di qualità aspetto sempre più ricercato dal movimento turistico.

PARTE PRIMA - PERTINENZE - è relativa alla regolamentazione di una serie di interventi edilizi minori, per la realizzazione di **modeste opere** riconducibili al concetto di *“pertinenza”*, quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e per la custodia degli animali da affezione.

Tali opere sono escluse dal concetto di *“nuova costruzione”*, di cui all'art. 3, p.to e.6) del DPR 380/2001 (*Testo unico dell'edilizia*) e all'art. 27, p.to e.6), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume sia comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

**Si richiama l'art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi del DPR 380/2001, relativamente alla lett. e) “interventi di nuova costruzione”, punto e.5, e.6 :**

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali :

**e.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

**e.6)** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione , ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto, e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

PARTE SECONDA - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE - regola l'installazione di manufatti volti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

PARTE TERZA – PIANO COLORE – disciplina le operazioni di coloritura, tinteggiatura pulitura e restauro delle facciate o degli elementi ornamentali degli edifici esistenti o di nuova costruzione.

## **PARTE PRIMA - PERTINENZE**

### **ART. 1 CARATTERISTICHE GENERALI**

Si riportano in sintesi le principali condizioni determinanti la precarietà delle pertinenze, così come deducibile dalla normativa vigente e dalla più recente giurisprudenza, precisando che:

- a) l'opera pertinenziale non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- b) l'opera pertinenziale deve essere destinata a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- c) l'opera pertinenziale deve avere caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc.) da consentire la facile asportabilità;
- d) l'opera pertinenziale non dovrà avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;

**Si precisa che le suddette condizioni devono essere tutte verificate.**

### **ART. 2 DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

Per dette strutture non si applica la disciplina delle distanze di cui al "Repertorio Normativo" e ai "Parametri Edilizi e Metodi di Misurazione" del P.I. a condizione che :

- a) rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti oppure dovrà essere sottoscritto un atto di assenso del confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
- b) rispettino le disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904;
- c) non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- d) non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti Regolamenti di Igiene e Sanità e rispettino le norme sulle distanze prescritte dal D.M. 1444/1968 e s.m.i.;
- e) non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
- f) non siano in contrasto con eventuali norme di sicurezza;
- g) non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;
- h) non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati ai sensi del Regolamento Edilizio.

E' fatto assoluto divieto nel tempo di cambio di destinazione d'uso. Nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale sono state progettate viene a cadere il titolo abilitativo e pertanto il proprietario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese.

Le opere realizzate non costituiscono superficie utile o coperta né volume in relazione agli indici urbanistico-edilizi con esclusione delle tettoie.

### **Art. 3 ATTI AUTORIZZATIVI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO**

La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, ma a S.C.I.A., come precisato in precedenza e nei successivi articoli del presente Regolamento.

La documentazione da allegare alla S.C.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia stessa.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge, fra cui il vigente Regolamento Edilizio ed il D.P.R. n. 380/2001.

Le opere pertinenziali di cui al presente Regolamento ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.

## Art. 4 INSERIMENTO DELLE PERTINENZE NEL CONTESTO

Le opere pertinenziali dovranno essere realizzate in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia fosse già stato approvato in quel fabbricato.

Pertanto nella S.C.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio (o nulla-osta dei condomini) che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi.

In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica.

Ciò vale in particolare per quegli interventi, ancora da realizzare, su stabili nei quali siano già effettuati interventi simili, prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

## ART. 5 CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE PERTINENZIALI

### a) Arredo da giardino

Si intendono tutti quelle opere di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati : panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/01).

Queste opere non sono sottoposte alla disciplina sulle distanze di cui al "Repertorio Normativo" e ai "Parametri Edilizi e Metodi di Misurazione" del P.I..

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.

Come interventi edilizi di minore entità si faccia riferimento alle modalità di esecuzione secondo le nuove normative vigenti in tema di attività edilizia libera.

### b) Barbecue o caminetti

Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (**max 2 mq.**), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna onde evitare esalazioni inquinanti. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/01).

Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni di odori e fumi. **In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.** I manufatti di cui al presente articolo non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti locali e nel Codice Civile.

### c) Box auto a pantografo o a chiocciola

Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura a "scomparsa", quindi retrattili, destinate generalmente ad accogliere automezzi.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.

**Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a 10,00 mq., altezza massima di 2,00 mt., e dovranno essere obbligatoriamente collocate in modo da non essere visibili dalla pubblica via o da strada privata aperta al pubblico.**

#### **d) Gazebo e Pergolati**

Con il termine “gazebo” e “pergolati” si intendono le opere di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili con funzioni di ombreggiamento: tessuto – rete ombreggiante – incannucciato -brisoileil.

Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale dovranno essere realizzati con materiali leggeri quali legno o ferro e di sezione necessariamente modesta (max cm12) dovendo portare esclusivamente il peso proprio. Tali manufatti, nei limiti di uno per unità immobiliare, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = 2,50 m;
- superficie coperta max = 10,00 mq.;
- sporgenza massima della copertura cm. 60 (cornice)
- ancoraggio al suolo con staffe e viti facilmente smontabili;
- le pareti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura.

Resta inteso quanto prescritto all'art. 2.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.

#### **e) Mini costruzioni in legno per ricovero attrezzi da giardino**

Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura (nel limite massimo di un manufatto per ogni unità abitativa).

**Sono fissate dimensioni massime inderogabili pari a metri quadri 8,00 di superficie lorda e altezza massima al colmo di metri 2.50.** La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è ammessa la copertura in laterizio. L'eventuale sporgenza della copertura della struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 60 (cornice).

Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di metri 1.50 dal confine di proprietà, e a non meno di metri 3.00 dagli edifici fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.

**E' ammessa l'installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa.**

Si precisa che queste strutture saranno destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.

Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermosanitario).

Tali installazioni sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale. La loro installazione è soggetta a comunicazione rientrando tra l'attività di edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001).

All'interno del centro storico o di altre zone soggette a vincolo ambientale, dovrà essere preventivamente presentata una S.C.I.A.. In questo caso gli interventi saranno sottoposti a parere della Commissione Paesaggistica Intercomunale.

Tali opere non dovranno entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.

Si faccia riferimento alle modalità di esecuzione secondo le nuove normative vigenti in tema di titoli autorizzativi equivalenti a quello richiesto.

#### **f) Pensiline**

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzioni di deflettore per la pioggia, solitamente poste solo sopra la porta di ingresso principale.

Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato).

Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento allo scopo prefissato al comma 1, con sporgenza massima entro metri 1.20 : non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della S.C.I.A..

Si faccia comunque riferimento alle normative vigenti in tema di titoli abilitativi equivalenti a quello richiesto.

All'interno del centro storico o di altre zone con vincolo ambientale, gli interventi saranno sottoposti a parere della Commissione Paesaggistica Intercomunale.

#### **g) Platea in cls o pavimentazione in masselli autobloccanti**

Si intendono le opere in piano non emergenti dalla quota del terreno destinate a realizzare percorsi pavimentati preferenziali all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati:

Tali opere non potranno superare un'estensione pari al 30% della superficie scoperta di pertinenza, la restante superficie dovrà essere trattata a verde o distesa di ghiaino, o in alternativa con la tecnica del prato in autobloccanti, al fine di garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad evitare sovraccarichi della rete fognaria.

Queste opere, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento del carico urbanistico e la loro installazione è soggetta a comunicazione, in quanto attività edilizia libera.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, Difesa del Suolo, oltre al Codice Civile.

All'interno di zone sottoposte a vincolo ambientale, gli interventi saranno sottoposti a parere della Commissione Paesaggistica Intercomunale.

Si faccia riferimento alle modalità di esecuzione secondo le nuove normative vigenti in tema di titoli autorizzativi equivalenti a quello richiesto.

#### **h) Roulotte o Camper non movibili**

Si intendono rimorchi o veicoli adeguati alla permanenza di persone al loro interno, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini o simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. E' naturalmente escluso il semplice rimessaggio.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, comportano aumento di carico urbanistico e sono classificati come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 lettera e.5) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la loro installazione è assoggettata alla disciplina del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Per tali strutture così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga alla disciplina delle distanze di cui all'art. 2.

#### **i) Tende solari retraibili**

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile.

Le strutture di sostegno dovranno essere realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio, plastica) ed asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola.

Le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 d.p.r. 380/01). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

**Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento alla normativa comunale vigente in materia.**

#### **l) Strutture a servizio di pubblici esercizi (dehors)**

Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale pubblico esercizio di somministrazione. I dehors sono costituiti da :

**a)** tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti (fig. 5l);

**b)** strutture precarie coperte in seguito definite, costituenti e delimitanti il dehors (fig. 5l).

Al fine di mantenere i principi del presente regolamento, elencati in premessa, le strutture coperte a delimitazione dei dehors dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche :

- 1) struttura di sostegno in materiali leggeri (alluminio, pvc) di colore chiaro, con montanti sottili massimo cm.12;
- 2) tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura. La parte inferiore sarà realizzata con vetro antisfondamento. Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari. Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche;
- 3) Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro, priva di cornice di gronda che, in caso di documentate esigenze, potrà essere realizzata con un minimo sbalzo . Non sono ammesse coperture cieche per i dehors realizzati in aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura.
- 4) Le dimensioni massime di dette strutture non potranno superare i 30 mq. di superficie lorda per ogni pubblico esercizio. La distanza dai marciapiedi e più in generale dai confini con la proprietà pubblica non potrà essere inferiore a cm. 50.**

Dette strutture non dovranno in alcun caso aggettare su suolo pubblico o causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della S.C.I.A. .

Il periodo di installazione della struttura sarà regolamentato con apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale nei modi e nelle forme previste dai regolamenti comunali vigenti in materia.

Ai fini della loro installazione su aree pubblica, dovrà essere inoltrata regolare richiesta di occupazione suolo pubblico a titolo precario e temporaneo. Se la struttura è coperta dovrà comunque attenersi a quanto sopra specificato per le caratteristiche costruttive, e dovrà pertanto essere acquisito relativo parere igienico sanitario preventivo di competenza della locale ASL in quanto estensione di pubblico esercizio, luogo di lavoro e sosta di persone, nonché luogo di somministrazione di cibi e bevande.

Il sindaco per ravvisata necessità, può ordinare l'immediato sgombero della struttura occupante lo spazio pubblico con ordinanza contingibile ed urgente.

Tali strutture dovranno essere sottoposte a manutenzione periodica ad esclusiva cura e responsabilità del titolare, qualora vengano meno a seguito di incuria, le caratteristiche tali a garantire il decoro degli spazi, il sindaco ordinerà l'immediata rimozione della struttura.

La responsabilità civile per danni a terzi all'interno o all'esterno della struttura direttamente collegati alla presenza di essa sono a carico del titolare.

All'interno di tale struttura, quando chiusa, dovranno essere garantiti i requisiti minimi di salubrità e benessere ambientale nel periodo estivo ed invernale : a tale scopo è consentita l'installazione di impianti di climatizzazione per raffrescamento e riscaldamento, dei quali dovrà essere fornita regolare documentazione ai sensi ex L. 46/90 e s.m.i..

Non è ammessa l'affissione di cartelli pubblicitari o volantini o schermature di alcun genere, fatta salva l'eventuale insegna con il nome del locale, la quale dovrà essere autorizzata con apposito provvedimento.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali Regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.

L'installazione di detti manufatti è in ogni caso limitata al periodo di esercizio dell'attività ed in caso di cessazione dell'attività la struttura andrà pertanto rimossa.

#### **m) Tettoie**

Si intendono le strutture costituite da elementi verticali portanti in muratura, pietra, legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata o tegole canadesi o coppi.

Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, con funzione generica



di riparo. Al capitolo “Volume dell’edificio” contenuto nei Parametri Edilizi e Metodi di Misurazione del P.I., non si considera volume la tettoia aperte su almeno tre lati contigui. Viene comunque conteggiata la superficie coperta e soggetta alle norme sulle distanze ai sensi della stessa disciplina prevista dai “Parametri Edilizi e Metodi di Misurazione di P.I.”.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori al 20% della superficie coperta del fabbricato principale a cui sono annesse ed un’altezza media di metri 2.70. L’eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 60 (cornice). E’ ammessa l’installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa. La superficie delle tettoie dovrà essere sempre compresa nei limiti della superficie coperta massima ammissibile del lotto sulle quali le stesse insistono. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento del carico urbanistico, e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della S.C.I.A..

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile. Si faccia riferimento alle normative vigenti in tema di titoli autorizzativi equivalenti a quello richiesto.

#### **n) Schermature frangisole**

Si intendono quelle strutture verticali od orizzontali rigide realizzate in legno, ferro od alluminio, destinate esclusivamente a fungere da riparo dall’irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture devono essere apribili, e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare. Qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, esse non comportano aumento di carico urbanistico. La loro installazione è assoggettata all’attivazione di idoneo procedimento in quanto considerate modifiche permanenti ai prospetti. Si faccia riferimento alle modalità di esecuzione secondo le nuove normative vigenti in tema di titoli autorizzativi equivalenti a quello richiesto.

#### **o) Altri arredi da giardino**

Per altri arredi da giardino si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in quadroni in pietra o legno o cls, semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia. Rientrano in questa categoria anche piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo gonfiabili, in pvc o altro materiale, di dimensioni inferiori a 10 mq. , altezza fuori terra inferiore a 0.70 m, collocate nel periodo primaverile-estivo nelle aree pertinenziali degli edifici privati (e successivamente smontati e riposti altrove).

I materiali impiegati dovranno essere decorosi e uniformarsi al contesto ambientale ed è in ogni caso vietato l’utilizzo di materiali di fortuna e di riciclo.

Per questo tipo di opere non serve alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 d.p.r. 380/2001).

#### **p) Accessori di edifici produttivi, commerciali, turistico/ricreativi**

Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l’esercizio delle attività produttive, commerciali, turistico-ricreative e similari è consentita l’installazione dei manufatti di seguito elencati, che sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell’art. 817 del Codice Civile e successive modifiche e integrazioni e soggette al regime della S.C.I.A.

#### **q) Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie**

Nelle zone omogenee D produttive e terziarie del P.I., è ammessa l’installazione di strutture ombreggianti per i parcheggi, siano essi destinati ai mezzi dell’azienda e dei suoi dipendenti che a quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciaia.

E’ inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

**r) Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari**

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenti solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.

A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quanto non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

**s) Manufatti pertinenti per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità**

Sono considerate pertinenti i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse. La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione. I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 2.

## **PARTE SECONDA - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE**

### **ART. 6 – MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE**

**a) Aspetti normativi**

Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento "a contrario" all'art. 3, comma 1, lett. e.5) del D.P.R. n° 380/01, il quale ricomprende tra gli interventi di nuova costruzione anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee".

La temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore, ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili.

La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.

La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.

**b) caratteristiche dei manufatti**

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze per le quali vengono installati, la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, a quanto previsto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Codice della Strada, non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale e devono assolutamente essere installate nel rispetto delle norme di sicurezza.

I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.

### **c) modalità autorizzative e obbligo di rimozione**

Le costruzioni per esigenze meramente temporanee, oggetto del presente Regolamento, sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:

- le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
- per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
- è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
- i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

- a** - domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
- b** - planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
- c** - rappresentazione grafica del manufatto;
- d** - documentazione fotografica dei luoghi;
- e** - eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
- f** - dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
- g** - copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi.

Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.

Nel caso di omessa richiesta della prescritta autorizzazione, i manufatti eventualmente installati o costruiti, non potranno essere considerati per esigenze temporanee e, conseguentemente, saranno considerati "nuove costruzioni" a tutti gli effetti.

## **ART. 7 PARERI PER LE ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI**

Nelle zone sottoposte a vincoli (Paesaggistico, Idraulico, Consorziato, Stradale e Fluviale), ai fini della fattibilità degli interventi per i quali è previsto il deposito della S.C.I.A. è sempre necessaria l'acquisizione del nulla osta dell'autorità preposta a tutela dei vincoli. L'inizio dei lavori è subordinato pertanto al deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale del citato nulla osta. In particolare, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., la fattibilità dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla Commissione Paesaggistica Intercomunale e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA. di Verona favorevole per tacito assenso trascorsi 60 giorni dal ricevimento della pratica.

## **ART. 8 DISPOSIZIONI PER LE STRUTTURE ESISTENTI**

Le strutture precarie esistenti, realizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti disposizioni e non insistano in aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., non dovranno adeguarsi alle disposizioni contenute nel presente regolamento purché siano rispettati tutti i requisiti.

## **PARTE TERZA – PIANO COLORE**

### **ART. 9 OBBLIGHI**

E' fatto obbligo di dichiarare la cromia delle tinteggiature al momento della presentazione delle domande di intervento edilizio sulle facciate e la successiva esecuzione in fase dei lavori.

Le tonalità ammesse per le tinteggiature degli edifici sono esclusivamente quelle contenute nell'abaco depositato presso l'ufficio tecnico del Comune, che forma parte integrante e sostanziale delle prescrizioni contenute nel presente regolamento.

### **ART. 10 AMBITO DI APPLICAZIONE**

In particolare, il Piano Colore disciplina i seguenti interventi:

- a) pulitura o tinteggiatura delle facciate esterne e dei cortili o di parti limitate o unitarie (quali ad esempio: un intero basamento, un piano porticato, gli stipiti);
- b) verniciatura di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozio, manufatti di arredo urbano;
- c) decorazione di facciate o di parti di facciate, come ad esempio frontespizi o cornicioni;
- d) pulitura e/o tinteggiatura di parti accessorie o complementari o di manufatti di proprietà pubblica o privata quali muri di confine, di contenimento, recinzioni.

### **ART. 11 TIPI DI INTERVENTO**

Gli interventi riguardanti le facciate degli edifici, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si dividono in due categorie:

A) gli interventi di manutenzione ordinaria come definita dalla normativa vigente;

B) gli interventi di manutenzione straordinaria o di livello superiore (manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopralzo e nuova costruzione), come definito dalla normativa vigente.

### **ART. 12 PROCEDURE**

La modulistica per la richiesta di DIA, SCIA o Permesso a Costruire deve essere compilata e completata in modo esaustivo, in modo da fornire una descrizione dell'intervento di tinteggiatura, per consentire la verifica della conformità alle presenti Norme.

Prima dell'esecuzione della tinteggiatura, contestualmente alla presentazione della domanda di autorizzazione, il richiedente potrà eseguire, se ritiene, una o più campionature delle tinte ammesse sulla facciata, al fine di consentire la preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per il rilascio della formale autorizzazione.

### **ART. 13 VERIFICHE**

Qualora il committente esegua dei lavori in assenza o parziale o totale difformità della comunicazione o all'istanza, sarà soggetto ai provvedimenti sanzionatori previsti dalla Normativa vigente, che si differenziano come di seguito:

- per gli interventi di tipo A): obbligo di rifacimento della tinteggiatura eseguita e non conforme;
- per gli interventi di tipo B): valgono i provvedimenti sanzionatori previsti dalla legislazione vigente.

### **ART. 14 CARATTERI DELL'INTERVENTO**

#### **Estensione dell'intervento**

L'intervento su un fronte unitario, appartenente ad un'unica originaria entità tipologica (per progettazione e/o per costruzione), pur appartenente a proprietari differenti, deve essere eseguito in modo completo e contemporaneo.

E' sempre fatto obbligo che gli interventi di coloritura e tinteggiatura siano realizzati in modo coerente fra loro e su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali e anche se sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

L'intervento sui fronti deve corrispondere alle scansioni tipologiche degli edifici, differenziando il fabbricato da quelli attigui. Non è consentito utilizzare la stessa tinteggiatura per edifici distinti adiacenti o anche molto prossimi, salvo che si tratti di nuove edificazioni sul medesimo lotto fondiario, oppure derivanti da un progetto complesso relativo agli isolati o parti organiche di complessi edilizi.

Gli interventi devono investire tutte le finiture e gli elementi di facciata che contribuiscono a determinare l'immagine complessiva del fabbricato (elementi decorativi, serramenti, opere in ferro ecc.) e pertanto compresi nel progetto e/o indicati nella modulistica ad essi correlata.

### **Metodologia**

Ogni intervento deve essere oggetto di un progetto specifico, che si basi sulla valutazione complessiva di tutti i fattori che contribuiscono a determinare un risultato appropriato e di valore ai fini della qualità architettonica, urbana ed ambientale.

Il progetto deve quindi tenere in considerazione tutte le informazioni necessarie dai punti di vista tipologico, storico, tecnologico, delle tecniche costruttive e dei materiali. Deve essere posta cura particolare nel mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi presenti sul fronte.

Sia nei casi di recupero del patrimonio esistente, che nei casi di nuova edificazione, si richiede l'utilizzo di materiali e finiture di qualità, posti in opera secondo regola d'arte.

La scelta del/dei colori è proposta all'ufficio Comunale competente a cura del progettista e/o del committente, nel rispetto delle presenti Norme. Tutti i colori prescelti vanno indicati nella modulistica allegata all'interno del presente Piano del Colore. Sono ammesse alcune variazioni dalla tavola dei colori purché sia concordato con l'ufficio tecnico comunale.

## **ART. 15 PRESCRIZIONI**

Sono espressamente vietati;

- l'esecuzione degli interventi di cui al presente Regolamento in assenza delle prescritte autorizzazioni o di titolo edilizio;
- la tinteggiatura o verniciatura di pietre, marmi, pietre artificiali, cementi decorativi, laterizi e parti comunque destinate in origine a rimanere a vista;
- l'uso di pitture sintetiche e rivestimenti acrilici negli interventi su edifici storici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché sui manufatti esistenti o di nuova costruzione nei centri storici e nelle corti rurali eventualmente esclusi dal vincolo paesaggistico;
- la posa, sulle facciate, di tubazioni di reti impiantistiche o componenti delle stesse, di distribuzione elettrica, idrica, gas, aerazione o smaltimento fumi, salvo cause di impossibilità oggettiva, o derivanti da prescrizioni e da normative di sicurezza non altrimenti risolvibili. E' da dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti presenti rimuovendo gli elementi o le parti non più in uso, comprese mensole o staffe.

## **ART. 16 SANZIONI**

L'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento comporta, per le opere sottoposte a permesso di costruire o a Denuncia Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, l'applicazione del regime sanzionatorio contenuto nel D.P.R. 380/2001 e nella vigente normativa e regolamentazione edilizio – urbanistica.

## **ART. 17 VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento è vigente trascorsi 15 giorni dalla data della Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione all'Albo Pretorio.



Art. 5 b Barbecue



Art. 5 c Box a chiocciola



Art. 5 d Gazebo



Art. 5 d Pergolato



Art. 5 e Mini costruzione in legno



Art. 5 f Pensilina



Art. 5 i Tende solari retrairibili



Art. 5 I Dheors



Art. 5 m Tettoia





Art. 5 n Schermature frangisole (briseleil)



Art. 5 q Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie



Art. 5 r Tunnel estensibili