



# COMUNE DI ISOLA RIZZA

C.A.P. 37050

PROVINCIA DI VERONA

Cod. Fisc.00660940230  
Part. IVA 01688240232

N° 25 del 16-09-2026 Reg. delib.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OGGETTO | "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'INTESA TRA GOVERNO, REGIONI E COMUNI CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1-SEXIES DEL DPR 380/2001 E S.M.I.. NONCHÉ DELLE DGRV N. 1896/2017 E N. 669/2018" APPROVATO CON DCC N. 20 DEL 28/10/2020 E MODIFICATO CON DCC N.53 DEL 21/12/2022, DCC N.8 DEL 03/04/2024 e DCC N.39 DEL 11/12/2024. MODIFICA ART.3: "DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE". |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'anno duemilaventisei, il giorno sedici del mese di settembre (16-09-2026) alle ore 20:00 nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, in sessione Straordinaria si e' riunito in seduta Pubblica di Prima convocazione il CONSIGLIO COMUNALE.

Al momento dell'esame della presente delibera, risultano i seguenti componenti:

|                   | Presente/Assente |                     | Presente/Assente     |
|-------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| CALO' VITTORIA    | Presente         | MASSAGRANDE DANIELA | Presente             |
| FILIPPI PAOLO     | Presente         | MORANDUZZO MONICA   | Presente             |
| LUNARDI FRANCESCO | Presente         | BONINSEGNA SILVANO  | Presente             |
| ZIVIANI FERNANDO  | Presente         | FILIPPI LAURA       | Assente giustificato |
| MANARA SAMANTHA   | Presente         | POMINI FABIO        | Presente             |
| ZARAMELLA ALESSIO | Presente         | MOLINARI MICHELA    | Presente             |
| BONINSEGNA SIMONE | Presente         |                     |                      |

**Presenti 12 Assenti 1**

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale dott.ssa VOTANO ELEONORA.

Constatato legale il numero degli intervenuti, CALO' VITTORIA nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 01-09-2026

**Oggetto:** "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'INTESA TRA GOVERNO, REGIONI E COMUNI CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1-SEXIES DEL DPR 380/2001 E S.M.I.. NONCHÉ DELLE DGRV N. 1896/2017 E N. 669/2018" APPROVATO CON DCC N. 20 DEL 28/10/2020 E MODIFICATO CON DCC N.53 DEL 21/12/2022, DCC N.8 DEL 03/04/2024 e DCC N.39 DEL 11/12/2024. MODIFICA ART.3: "DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE".

### IL CONSIGLIO

Premesso che il Comune di Isola Rizza ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28/10/2020 il *"Nuovo Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001 e s.m.i.. nonché delle DGRV n. 1896/2017 e n. 669/2018"*, predisposto dal Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella dello Studio Associato Zanella con sede in Noventa Vicentina (VI), consegnato con prot. comunale n. 2966 del 21/10/2020;

Dato atto altresì che il Comune di Isola Rizza con deliberazione di Consiglio Comunale n. 09 del 03.04.2024 ha approvato la variante al Piano degli Interventi n. 10, ai sensi dell'art. 48 ter della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.. e dell'art. 14 della L.R. 14/2017, di adeguamento delle NTO - Norme Tecniche Operative alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel Regolamento Edilizio Comunale;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2022 ad oggetto: *"Nuovo regolamento edilizio comunale ai sensi dell'intesa tra governo, regioni e comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del dpr 380/2001 e s.m.i.. nonché delle dgrv n. 1896/2017 e n. 669/2018" approvato con dcc n. 20 del 28/10/2020. Modifica articolo 55 "recinzioni"*, con la quale è stata approvata una modifica all'art. 55 Recinzioni.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 03.04.2024 ad oggetto: *"Nuovo regolamento edilizio comunale ai sensi dell'intesa tra governo, regioni e comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del dpr 380/2001 e s.m.i.. nonché delle dgrv n. 1896/2017 e n. 669/2018" approvato con dcc n. 20 del 28/10/2020. Modifica articolo 38.2 "altezze minime"*, con la quale è stata approvata una modifica all'art. 38.2 Altezze minime.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 11.12.2024 ad oggetto: *"Nuovo regolamento edilizio comunale ai sensi dell'intesa tra governo, regioni e comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del dpr 380/2001 e s.m.i.. nonché delle dgrv n. 1896/2017 e n. 669/2018" approvato con dcc n. 20 del 28/10/2020 e modificato con dcc n.53 del 21/12/2022 e dcc n.8 del 03/04/2024. Modifica articolo 38.4 "Dotazione degli alloggi"*.

Dato atto altresì che l'Amministrazione Comunale intende approvare una modifica all'art. 3 del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale sopra richiamato, che disciplina le definizioni tecniche di competenza comunale, al fine di introdurre una nuova

definizione per il calcolo del volume urbanistico;

Richiamato l'art. "3 Definizioni tecniche di competenza comunale" vigente:

### **art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale**

*Si introducono le seguenti ulteriori definizioni, rinviando alle "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza" di cui al successivo art. 96 per la verifica dei limiti dimensionali:*

- 1. Aggetti e sporti:** *Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.*
- 2. Area pertinenziale:** *Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.*
- 3. Caminetti e barbecue:** *Opera per arredo da giardino.*
- 4. Piccoli ricoveri e modesti manufatti:** *Manufatto accessorio non stabilmente infisso al suolo.*
- 5. Gazebo e coperture leggere di arredo:** *Elemento di arredo realizzato con struttura portante in legno o metallo, non aderente al fabbricato e non stabilmente infisso al suolo.*
- 6. Lastrico solare:** *Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.*
- 7. Lotto:** *Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.*
- 8. Parete finestrata:** *Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere» (Art. 901 Codice Civile), ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Ai fini della definizione di parete finestrata sono assimilabili alle "luci" di cui sopra tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e aperture chiuse con vetrocemento e similari.*
- 9. Pergolati, tende a pergola e pergotende:** *Struttura di arredo leggera ed amovibile destinata all'ombreggiamento, installata su parete esterna del fabbricato, per il sostegno di piante rampicanti e/o di tende retrattili e/o lamelle orientabili.*
- 10. Piano di campagna:** *il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.*

**11. Quota zero di riferimento:** la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità:

- 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
- 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.

**12. Superfici in esercizio commerciale:** Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni:

*Superficie di vendita:* l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

*superficie lorda di pavimento:* la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

**13. Superficie semipermeabile:** Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.

**14. Tenda:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.

**15. Appostamenti ad uso venatorio Strutture per la caccia**

Sono consentiti i seguenti appostamenti precari ad uso venatorio (capanni e torrette) previa comunicazione al Comune e previa autorizzazione dell'avente titolo dell'area in cui vengono posizionati.

- 1) Gli appostamenti per la caccia (capanni e torrette) si considerano opere precarie ad uso stagionale, in quanto non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, che assolvono a funzioni ben individuate e limitate nel tempo di dimensioni massime pari a 4 mq e altezza massima pari a 2,20 ml (escluse altane);
- 2) L'allestimento degli appostamenti (capanni – torrette/altane) non potrà essere effettuato prima di 30 giorni dall'inizio della stagione venatoria e dovrà essere rimosso entro 30 giorni dalla fine della stessa, salve diverse disposizioni regionali più restrittive;
- 3) L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;
- 4) Nel caso che l'intervento ricada in zona boscata o gravata da vincolo paesaggistico dovrà essere preventivamente acquisito il parere della

*Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.*

Vista la seguente modifica, predisposta dall'Area Tecnica del comune di Isola Rizza:

**art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale**

*Si introducono le seguenti ulteriori definizioni, rinviando alle "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza" di cui al successivo art. 96 per la verifica dei limiti dimensionali. **Le presenti definizioni, applicabili dal loro recepimento nell'ambito dell'approvazione del Secondo Piano degli Interventi-terza parte, valgono per tutte le trasformazioni urbanistiche e tutti gli interventi edilizi:***

- 1. Aggetti e sporti:** *Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.*
- 2. Area pertinenziale:** *Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.*
- 3. Caminetti e barbecue:** *Opera per arredo da giardino.*
- 4. Piccoli ricoveri e modesti manufatti:** *Manufatto accessorio non stabilmente infisso al suolo.*
- 5. Gazebo e coperture leggere di arredo:** *Elemento di arredo realizzato con struttura portante in legno o metallo, non aderente al fabbricato e non stabilmente infisso al suolo.*
- 6. Lastrico solare:** *Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.*
- 7. Lotto:** *Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.*
- 8. Parete finestrata:** *Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere» (Art. 901 Codice Civile), ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Ai fini della definizione di parete finestrata sono assimilabili alle "luci" di cui sopra tutte le pareti munita di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e aperture chiuse con vetrocemento e similari.*
- 9. Pergolati, tende a pergola e pergotende:** *Struttura di arredo leggera ed amovibile destinata all'ombreggiamento, installata su parete esterna del fabbricato, per il sostegno di piante rampicanti e/o di tende retrattili e/o lamelle orientabili.*

**10. Piano di campagna:** il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

**11. Quota zero di riferimento:** la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità:

- 3) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
- 4) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.

**12. Superfici in esercizio commerciale:** Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni:

*Superficie di vendita:* l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

*superficie lorda di pavimento:* la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

**13. Superficie semipermeabile:** Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.

**14. Tenda:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.

**15. Appostamenti ad uso venatorio Strutture per la caccia**

Sono consentiti i seguenti appostamenti precari ad uso venatorio (capanni e torrette) previa comunicazione al Comune e previa autorizzazione dell'avente titolo dell'area in cui vengono posizionati.

- 5) Gli appostamenti per la caccia (capanni e torrette) si considerano opere precarie ad uso stagionale, in quanto non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, che assolvono a funzioni ben individuate e limitate nel tempo di dimensioni massime pari a 4 mq e altezza massima pari a 2,20 ml (escluse altane);
- 6) L'allestimento degli appostamenti (capanni – torrette/altane) non potrà essere effettuato prima di 30 giorni dall'inizio della stagione venatoria e dovrà essere rimosso entro 30 giorni dalla fine della stessa, salve diverse disposizioni regionali più restrittive;

- 7) *L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;*
- 8) *Nel caso che l'intervento ricada in zona boscata o gravata da vincolo paesaggistico dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.*

**16. Volume edificabile urbanistico:** *il solido generato dal prodotto della superficie racchiusa dalle murature perimetrali di ogni piano per la relativa altezza lorda di cui alla DEF.26 dell'ALLEGATO A DEFINIZIONI UNIFORMI. Al volume così calcolato vanno detratti:*

- a) *i piani interrati di cui alla DEF.22 ALLEGATO A e la porzione dei piani seminterrati di cui alla DEF.21 al di sotto della quota zero di riferimento, ad eccezione dei volumi contenenti locali abitabili, i quali vanno sempre compresi per intero nel volume, indipendentemente dalla quota del terreno.*
- b) *i sottotetti di cui alla DEF.23 dell'ALLEGATO A, qualora si verifichino al contempo tutte le seguenti condizioni:*
  - *copertura a falde inclinate non interrotte e con pendenza uniforme inferiore al 35%;*
  - *dislivello inferiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta misurata internamente della falda inclinata;*
  - *in caso diverso viene computato l'intero volume compreso tra le falde considerando l'altezza media utile.*
- c) *i volumi tecnici di cui alla Definizione Uniforme n. 31 dell'ALLEGATO A.*
- d) *le logge di cui alla Definizione Uniforme n. 37, con profondità non superiore a 1,50 m; nel caso di profondità maggiori verrà conteggiata l'eccedenza.*
- e) *i porticati di cui alla Definizione Uniforme n. 39 e le tettoie di cui alla DEF.41, fino ad un massimo complessivo di ¼ della superficie coperta di entrambi; nel caso di superfici maggiori verrà conteggiata l'eccedenza;*
- f) *Sono escluse dal punto e) le opere di schermature per posti auto coperti di cui all'art. 38.4 comma 2.*
- g) *i vespai o solai aerati aventi altezza non superiore a 50 cm, misurati dalla quota zero di riferimento alla quota di calpestio.*
- h) *i risalti verticali emergenti dal paramento murario, con funzione esclusivamente decorativa, quali lesene, quinte architettoniche, elementi frangisole, etc...*

Riscontrata la rispondenza della modifica proposta dall'Ufficio preposto alle scelte operate dall'Amministrazione;

Ritenuto, quindi, di approvare la modifica all'articolo 3 del Regolamento edilizio comunale sopra richiamata;

Vista la L. 69/2009, che all'art. 32 comma 1 prevede: *"..gli obblighi di pubblicazione*

*di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale si intendono assolti con la pubblicazione nei propri siti informatici da parte delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati”, ed al comma 1-bis precede che “Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica”;*

Visti:

- la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e s.m.i.;
- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. e, in particolare, l'art. 4;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

### **PROPONE DI DELIBERARE**

1. Di stabilire che le premesse e quanto sopra evidenziato e considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di approvare la seguente modifica all'articolo 3 “Definizioni tecniche di competenza comunale” del vigente Regolamento Edilizio Comunale, predisposta dall'Area Tecnica del comune di Isola Rizza:

#### **art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale**

*Si introducono le seguenti ulteriori definizioni, rinviando alle “Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza” di cui al successivo art. 96 per la verifica dei limiti dimensionali. **Le presenti definizioni, applicabili dal loro recepimento nell'ambito dell'approvazione del Secondo Piano degli Interventi-terza parte, valgono per tutte le trasformazioni urbanistiche e tutti gli interventi edilizi:***

- 1. Aggetti e sporti:** Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
- 2. Area pertinenziale:** Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.
- 3. Caminetti e barbecue:** Opera per arredo da giardino.
- 4. Piccoli ricoveri e modesti manufatti:** Manufatto accessorio non stabilmente infisso al suolo.

5. **Gazebo e coperture leggere di arredo:** Elemento di arredo realizzato con struttura portante in legno o metallo, non aderente al fabbricato e non stabilmente infisso al suolo.
6. **Lastrico solare:** Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
7. **Lotto:** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
8. **Parete finestrata:** Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere» (Art. 901 Codice Civile), ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Ai fini della definizione di parete finestrata sono assimilabili alle «luci» di cui sopra tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e aperture chiuse con vetrocemento e similari.
9. **Pergolati, tende a pergola e pergotende:** Struttura di arredo leggera ed amovibile destinata all'ombreggiamento, installata su parete esterna del fabbricato, per il sostegno di piante rampicanti e/o di tende retrattili e/o lamelle orientabili.
10. **Piano di campagna:** il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.
11. **Quota zero di riferimento:** la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità:
  - 5) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
  - 6) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.
12. **Superfici in esercizio commerciale:** Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni:

Superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

**13. Superficie semipermeabile:** *Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.*

**14. Tenda:** *Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.*

**15. Appostamenti ad uso venatorio Strutture per la caccia**

*Sono consentiti i seguenti appostamenti precari ad uso venatorio (capanni e torrette) previa comunicazione al Comune e previa autorizzazione dell'avente titolo dell'area in cui vengono posizionati.*

- 9) Gli appostamenti per la caccia (capanni e torrette) si considerano opere precarie ad uso stagionale, in quanto non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, che assolvono a funzioni ben individuate e limitate nel tempo di dimensioni massime pari a 4 mq e altezza massima pari a 2,20 ml (escluse altane);*
- 10) L'allestimento degli appostamenti (capanni – torrette/altane) non potrà essere effettuato prima di 30 giorni dall'inizio della stagione venatoria e dovrà essere rimosso entro 30 giorni dalla fine della stessa, salve diverse disposizioni regionali più restrittive;*
- 11) L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;*
- 12) Nel caso che l'intervento ricada in zona boscata o gravata da vincolo paesaggistico dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.*

**16. Volume edificabile urbanistico:** *il solido generato dal prodotto della superficie racchiusa dalle murature perimetrali di ogni piano per la relativa altezza lorda di cui alla DEF.26 dell'ALLEGATO A DEFINIZIONI UNIFORMI. Al volume così calcolato vanno detratti:*

- a) i piani interrati di cui alla DEF.22 ALLEGATO A e la porzione dei piani seminterrati di cui alla DEF.21 al di sotto della quota zero di riferimento, ad eccezione dei volumi contenenti locali abitabili, i quali vanno sempre compresi per intero nel volume, indipendentemente dalla quota del terreno.*
- b) i sottotetti di cui alla DEF.23 dell'ALLEGATO A, qualora si verifichino al contempo tutte le seguenti condizioni:*
  - copertura a falde inclinate non interrotte e con pendenza uniforme inferiore al 35%;*
  - dislivello inferiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta misurata internamente della falda inclinata;*
  - in caso diverso viene computato l'intero volume compreso tra le falde considerando l'altezza media utile.*
- c) i volumi tecnici di cui alla Definizione Uniforme n. 31 dell'ALLEGATO A.*

- d) le logge di cui alla Definizione Uniforme n. 37, con profondità non superiore a 1,50 m; nel caso di profondità maggiori verrà conteggiata l'eccedenza.*
  - e) i porticati di cui alla Definizione Uniforme n. 39 e le tettoie di cui alla DEF.41, fino ad un massimo complessivo di ¼ della superficie coperta di entrambi; nel caso di superfici maggiori verrà conteggiata l'eccedenza;*
  - f) Sono escluse dal punto e) le opere di schermature per posti auto coperti di cui all'art. 38.4 comma 2.*
  - g) i vespai o solai aerati aventi altezza non superiore a 50 cm, misurati dalla quota zero di riferimento alla quota di calpestio.*
  - h) i risalti verticali emergenti dal paramento murario, con funzione esclusivamente decorativa, quali lesene, quinte architettoniche, elementi frangisole, etc...*
3. Di disporre la pubblicazione della presente, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";
  4. Di dare atto che dall'assunzione della presente deliberazione non derivano oneri a carico del bilancio di previsione per l'anno 2026;
  5. Di autorizzare il Responsabile dell'Area Edilizia Privata al compimento di ogni atto esecutivo al presente provvedimento previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i..



# COMUNE DI ISOLA RIZZA

C.A.P. 37050

PROVINCIA DI VERONA

Cod. Fisc. 00660940230  
Part. IVA 01688240232

*Il Sindaco illustra l'argomento.*

*Interviene il Consigliere Pomini Fabio, il quale chiede quali potrebbero essere le variazioni in termini di metri cubi rispetto al precedente criterio di calcolo del volume edificato.*

*Il Vicesindaco precisa che, al fine di evitare la realizzazione di edifici eccessivamente alti, è stato individuato un compromesso che consente di realizzare volumetrie al di sotto del livello del suolo. Precisa, inoltre, che si tratta di valutazioni effettuate con il supporto dell'urbanista.*

*Il Consigliere Pomini osserva che la modifica non costituisce un mero recepimento normativo, ma è stata disposta a seguito di valutazione dell'amministrazione, forse tenendo conto di richieste di privati; chiede se siano già state presentate richieste in tal senso.*

*Il Sindaco risponde che, allo stato attuale, non è stato presentato alcun progetto e che la modifica nasce da un'esigenza rilevata sul territorio.*

*La Consigliera Molinari Michela chiede quale sarà la zona potenzialmente interessata dalla nuova previsione regolamentare.*

*Il Sindaco precisa che la zona potenzialmente interessata potrebbe essere quella di via Salvo D'Acquisto che presenta aree da riqualificare; la modifica è finalizzata a favorire tale riqualificazione, agevolando la realizzazione di eventuali interventi da parte dei privati.*

*Il Consigliere Pomini chiede se la previsione sarà inserita nel secondo Piano degli Interventi.*

*Il Sindaco risponde che la previsione entrerà in vigore autonomamente, nel rispetto degli ordinati tempi di pubblicazione.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche adottate quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di siffatto provvedimento.

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione.

Acquisiti i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. 267/2000.

Preso atto dell'introduzione dell'argomento da parte del Sindaco, dott.ssa Calò Vittoria;

Presenti n. 12 consiglieri.

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano.

## DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione, sopra riportata ed annesso allegato, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, facendoli propri a tutti gli effetti di legge.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147 bis sulla proposta numero 26 del 01-09-2026 ed allegati alla presente deliberazione.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OGGETTO | "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'INTESA TRA GOVERNO, REGIONI E COMUNI CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1-SEXIES DEL DPR 380/2001 E S.M.I.. NONCHÉ DELLE DGRV N. 1896/2017 E N. 669/2018" APPROVATO CON DCC N. 20 DEL 28/10/2020 E MODIFICATO CON DCC N.53 DEL 21/12/2022, DCC N.8 DEL 03/04/2024 e DCC N.39 DEL 11/12/2024. MODIFICA ART.3: "DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE". |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**Il Presidente**  
**CALO' VITTORIA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**Il Segretario Comunale**  
**dott.ssa VOTANO ELEONORA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



# COMUNE DI ISOLA RIZZA

C.A.P. 37050

PROVINCIA DI VERONA

Cod. Fisc. 00660940230  
Part. IVA 01688240232

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'INTESA TRA GOVERNO, REGIONI E COMUNI CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1-SEXIES DEL DPR 380/2001 E S.M.I. NONCHÉ DELLE DGRV N. 1896/2017 E N. 669/2018" APPROVATO CON DCC N. 20 DEL 28/10/2020 E MODIFICATO CON DCC N.53 DEL 21/12/2022, DCC N.8 DEL 03/04/2024 e DCC N.39 DEL 11/12/2024. MODIFICA ART.3: "DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE".**

### REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO  
INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole\* di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa";*

\*per la motivazione indicata con nota:

Data 02-09-26

Il Responsabile del servizio  
ZANCHI STEFANO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



# COMUNE DI ISOLA RIZZA

C.A.P. 37050

PROVINCIA DI VERONA

Cod. Fisc. 00660940230  
Part. IVA 01688240232

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'INTESA TRA GOVERNO, REGIONI E COMUNI CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1-SEXIES DEL DPR 380/2001 E S.M.I. NONCHÉ DELLE DGRV N. 1896/2017 E N. 669/2018" APPROVATO CON DCC N. 20 DEL 28/10/2020 E MODIFICATO CON DCC N.53 DEL 21/12/2022, DCC N.8 DEL 03/04/2024 e DCC N.39 DEL 11/12/2024. MODIFICA ART.3: "DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE".**

### REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO  
INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole\* di regolarità contabile;*

\*per la motivazione indicata con nota:

Data 02-09-26

Il Responsabile del servizio  
Manara Riccardo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



# COMUNE DI ISOLA RIZZA

C.A.P. 37050

PROVINCIA DI VERONA

Cod. Fisc. 00660940230  
Part. IVA 01688240232

Allegato alla deliberazione

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 del 16-09-2026

**Oggetto: "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELL'INTESA TRA GOVERNO, REGIONI E COMUNI CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1-SEXIES DEL DPR 380/2001 E S.M.I.. NONCHÉ DELLE DGRV N. 1896/2017 E N. 669/2018" APPROVATO CON DCC N. 20 DEL 28/10/2020 E MODIFICATO CON DCC N.53 DEL 21/12/2022, DCC N.8 DEL 03/04/2024 e DCC N.39 DEL 11/12/2024. MODIFICA ART.3: "DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE".**

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 418.

COMUNE DI ISOLA RIZZA li 21-09-2026

L' INCARICATO

Beltrame Michela

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa