

COMUNE DI BIASSONO
(PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA)



Regolamento Edilizio Comunale

in attuazione della DGR 24 ottobre 2018 - n° XI/695

Regolamento Comunale d'Igiene

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

ADOZIONE	N°		DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°		DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°		DEL
IL SINDACO			
IL SEGRETARIO			
I PROGETTISTI	Arch. ALDO REDAELLI Geom. MARCELLO ROSSETTI		Arch. FRANCESCO REDAELLI Arch. SARA KATSUKAWA

Aprile 2025

PREMESSA

Con deliberazione di C.C. n. 23 del 25/06/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Biassono (MB). Lo stesso RE è stato depositato, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., congiuntamente alla deliberazione di C.C. n. 23 del 25/06/2024 presso la Segreteria Comunale per 15 giorni consecutivi dalla pubblicazione dell'avviso (decorrenti dal 28/08/2024), affinché chiunque ne avesse interesse, poteva prenderne visione e nei 15 giorni successivi la scadenza del periodo di deposito (12/09/2024), quindi entro il 27/09/2024 poteva far pervenire osservazioni all'Ufficio Protocollo del Comune di Biassono (MB).

OSSERVAZIONI

Entro il termine del 27/09/2024 sono state presentate 3 Osservazioni, successivamente sono state presentate fuori termine, 6 Osservazioni, per un totale di 9 Osservazioni.

È stato acquisito il parere di

- ATS, con protocollo di ricevuta da parte del Comune n. 13946 del 01/08/2024

Con le presenti controdeduzioni l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad eliminare le criticità rilevate ed a recepire i suggerimenti.

L'Amministrazione Comunale ha deciso inoltre di controdedurre a tutte le Osservazioni presentate, anche a quelle pervenute oltre il termine di legge, ritenendole comunque un utile contributo per il miglioramento del RE.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Vengono di seguito controdedotte le Osservazioni presentate.

L'osservazione potrà essere accolta, con l'individuazione della o delle varianti che l'accoglimento comporta.

Analogamente le osservazioni parzialmente accolte vengono per il resto respinte. Un'osservazione può essere parzialmente accolta in quanto dà adito a precisare il testo della norma direttamente o indirettamente coinvolta dall'osservazione parzialmente accolta.

Un'osservazione potrà essere respinta con una motivazione di carattere generale ed eventualmente a titolo collaborativo, con una o più motivazioni di carattere specifico.

Un'osservazione può non dar luogo a procedere se quanto richiesto è già consentito dal RE o in quanto la richiesta di modifica/ integrazione non è precisa può dar adito a dubbi interpretativi.

Alla luce dei criteri citati l'Amministrazione Comunale propone:

- di accogliere completamente 2 Osservazioni,
- di accoglierne parzialmente 6 o parti di esse,

- di respingerne 0 o parti di esse,
- mentre 1 osservazione non danno luogo a procedere.

Le Osservazioni istituzionali di A.T.S. sono state recepite in accogliendo tutte le prescrizioni e/o controdedotte dando per il resto le necessarie motivazioni.

Di seguito vengono sintetizzati i contenuti delle osservazioni ed il tipo di controdeduzione.

N.° Osservaz.	Data	n°.Protocollo	Accolta	Parzialmente accolta	Respinta	Non dà luogo a procedere
1	26/07/2024	13605	X	X	X	X
2	01/08/2024	13946	X			
3	27/09/2024	16909				X
4	30/09/2024	16951		X		
5	30/09/2024	16952	X	X		X
6	30/09/2024	17010	X			
7	30/09/2024	17033		X		
8	22/11/2024	20823		X		
9	23/12/2024	22679	X	X	X	
TOTALE						

Inoltre, le osservazioni sono suddivise nelle seguenti casistiche:

Accolte	A	2
Parzialmente Accolte	PA	3
Non dà luogo a procedere	NLP	1
Accolte / Parzialmente accolte / Respinte / Non dà luogo a proc.	A/PA/R/NLP	1
Accolte / Parzialmente accolte / Respinte	A/PA/R	1
Parzialmente accolte / Respinte / Non dà luogo a proc.	PA/R/NLP	1
<hr/>		
Per un totale di		9
Delle osservazioni di cui sopra		
le Osservazioni/Pareri istituzionali sono		
ATS	A	1

Spett.le
Comune di Biassono
Settore del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente, Sport
Servizio Sue e Edilizia Produttiva
Via San Martino, 9
20853 Biassono (MB)
biassono@pec.it

Biassono, 25 luglio 2024

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
IN COORDINAMENTO CON IL PGT DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 25/06/2024**

(nel seguito anche il "Sottoscritto")

ESPONE

in merito a quanto in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., richiamati dall'art. 29 della medesima L.R. n° 12/2005 e s.m.i., quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) il "nuovo regolamento edilizio comunale in coordinamento con il PGT predisposto dall'arch. Aldo Redaelli con sede in Monza (capogruppo di associazione temporanea di professionisti), pervenuto al protocollo comunale in data 05.06.2024 prot. 9892" (nel seguito anche il "**Nuovo Regolamento Edilizio Comunale**") risulta essere stato adottato dal Comune di Biassono (MB) giusta Deliberazione del Consiglio Comunale - la cui seduta si è conclusa il 26/06/2024 - n. 23 del 25/06/2024 (nel seguito anche la "**Deliberazione**");
- b) la pubblicazione ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale sul sito *web* del Comune di Biassono (MB) risulta avvenuta in data 09/07/2024;
- c) in occasione della suddetta seduta del Consiglio Comunale del 25/06/2024 (nel seguito anche la "**Seduta del Consiglio Comunale**") è stato più volte espresso da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale e dei propri consulenti l'auspicio partecipativo da parte della cittadinanza nel processo di approvazione della Variante Generale degli Atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) (nel seguito anche la "**Variante Generale di PGT**") e quindi

anche del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in relativo coordinamento, anche in ottica di possibili eventuali relativi miglioramenti e sollecitando, attraverso la proposizione di osservazioni e contributi, la sensibilità della popolazione verso uno sviluppo futuro e condiviso della città anche in termini inclusivi e non discriminatori; in tale contesto e prospettiva, ringraziando anche i partecipanti che hanno assistito alla Seduta del Consiglio Comunale, codesta spettabile Amministrazione comunale si è impegnata in un'azione di pubblicità di quanto ivi adottato per una relativa maggior diffusione tra la cittadinanza;

d) ai sensi dell'art. 20 - *Partecipazione* del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale si condivide (così come anche più in generale espresso con piacere da codesta spettabile Amministrazione comunale durante la Seduta del Consiglio Comunale di cui alla precedente premessa c)) la previsione secondo cui: *“La partecipazione, non più come scelta discrezionale ma come procedura necessaria di progettazione del nuovo P.G.T. e del Regolamento Edilizio prima e di attuazione dopo, è favorita per meglio più compiutamente elaborare ed attuare il progetto urbanistico. In questa prospettiva i provvedimenti, indipendentemente dal loro contenuto, debbono essere, per essere partecipati, illustrati alle varie istanze di partecipazione (commissioni, assemblee, ecc.) interne all'Ente o promosse dall'Ente”* e pertanto il Sottoscritto auspica che le presenti osservazioni (così come quelle che si riserva di sottoporre a codesta spettabile Amministrazione comunale in momento successivo, date le scadenze di cui sopra e che seguono, anche in coordinamento con la Variante Generale di PGT che allo stato per quanto noto al Sottoscritto non risulta essere stata ancora pubblicata ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. - pubblicazione che, così come anche espresso da codesta spettabile Amministrazione comunale durante la Seduta del Consiglio Comunale, ci si augura possa avvenire, comunque nel rispetto del termine dei 90 giorni previsto dal medesimo art. 13, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il più in là possibile, da un lato escludendo così il prossimo periodo estivo che rischia di non poter essere adeguatamente partecipativo e dall'altro per permettere una esauriente illustrazione e rappresentazione in particolare della Variante Generale di PGT in occasione di incontro pubblico che codesta spettabile Amministrazione comunale ha anticipato durante la Seduta del Consiglio Comunale verrà organizzato nel prossimo mese di settembre e ciò sempre nell'ottica di poter permettere una più ampia partecipazione da parte della cittadinanza) possano essere accolte favorevolmente, poiché proposte in spirito partecipativo, collaborativo, contributivo e costruttivo anche nell'interesse pubblico e generale;

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE

e) in coerenza con la normativa sovraordinata - e in particolare con la L.R. n° 18/2019 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11*

marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali” volta ad incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in linea con la strategia regionale, già introdotta con la L.R. n° 31/2014, per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato, favorendo gli interventi di recupero e/o rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente - risulta fondamentale - così come anche espresso da codesta rispettabile Amministrazione comunale nel corso della sopra richiamata Seduta del Consiglio Comunale - incentivare e privilegiare interventi di riqualificazione e/o di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (e in particolare residenziale quale bisogno primario della persona) con l’obiettivo di:

- migliorare la qualità, la sostenibilità e/o l’innovazione degli interventi edilizi tramite lo svecchiamento del medesimo patrimonio edilizio esistente, eventualmente incentivando metodologie e/o tecnologie innovative e sostenibili;
 - promuovere una progettazione urbana integrata che faccia ricorso alla qualità architettonica, edilizia e/o prestazionale degli interventi con conseguente miglioramento dell’ambiente urbano, del benessere abitativo e/o della qualità della vita dei cittadini;
 - ridurre i consumi e/o i fabbisogni energetici degli edifici (ad esempio tramite misure di bioedilizia finalizzate al contenimento dei consumi di risorse non rinnovabili) e/o migliorando l’efficienza energetica degli insediamenti e degli immobili;
 - promuovere azioni per la mobilità sostenibile e per sviluppo sostenibile (anche economico) dell’abitare;
 - adottare soluzioni di adeguamento e/o miglioramento sismico garantendo la sicurezza delle costruzioni;
 - ridurre il consumo di suolo di aree libere;
 - quanto precede anche mediante una equilibrata e aumentata densificazione edilizia dei tessuti residenziali esistenti e tenendo in considerazione la sostenibilità in generale degli interventi (e quindi anche economica, affinché i medesimi possano essere attuati);
- f) il peggiorato contesto macroeconomico di riferimento intervenuto negli ultimi anni anche a seguito di eventi non prevedibili (tra cui si citano a titolo indicativo l’emergenza Covid-19, la difficoltà di approvvigionamento delle materie prime, nonché il conseguente sopravvenuto incremento esponenziale dei prezzi dei materiali da costruzione) rende purtroppo sempre più onerosi e quindi meno sostenibili gli interventi di sviluppo sul territorio con particolare riferimento al recupero e/o alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente da cui la necessità ed opportunità di trovare dei meccanismi di incentivazione volti a tali interventi;
- g) le finalità perseguite anche dalle recenti modifiche legislative sono dichiaratamente quelle di *“semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione,*

efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica" (cfr. art. 10, comma 1 DL 76/2020, convertito con L. 120/2020);

RICHIAMATI

- h) i principi di pubblicità, trasparenza, correttezza, buona fede, partecipazione, efficacia ed efficienza delle Amministrazioni pubbliche richiamati anche da codesta spettabile Amministrazione comunale in occasione della sopra richiamata Seduta del Consiglio Comunale;
- i) il principio di reciprocità dei rapporti tra pubblico e privato e la salvaguardia dei diritti di terzi.

Tutto ciò premesso, considerato e richiamato, nei termini temporali più restrittivi previsti di cui alle superiori premesse, non essendo stati specificati diversamente nella Deliberazione, ma con l'auspicio che i medesimi possano essere comunque ancora considerati non decorsi per le motivazioni meglio rappresentate precedentemente e nel seguito, il Sottoscritto

FORMULA

a titolo partecipativo, collaborativo, contributivo e costruttivo le seguenti osservazioni, auspicando che possano essere accolte favorevolmente da codesta spettabile Amministrazione comunale e che quindi possano essere apportate conseguentemente - nei termini che saranno ritenuti più opportuni - modifiche, rettifiche e/o integrazioni all'articolo corrispondente del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

OSSERVAZIONI DI CARATTERE PROCEDURALE E GENERALE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. l'adozione (e l'approvazione) del regolamento edilizio deve essere preceduta dall'acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL (ora ATS). Nella Deliberazione viene precisato che *"il regolamento edilizio sarà trasmesso in via telematica all'ATS territorialmente interessata per l'espressione del parere di competenza"* e quindi in momento successivo.

Per quanto ad oggi noto al Sottoscritto, non risulta allo stato ancora pubblicata la Variante Generale di PGT ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. di cui alla medesima Deliberazione.

Sempre in ottica partecipativa, collaborativa, contributiva e costruttiva, il Sottoscritto si riserva pertanto eventuali ulteriori osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in particolare per le parti che rimandano alla suddetta Variante Generale di PGT (ed essendo alla medesima strettamente correlate) non oggetto attualmente di osservazioni per le motivazioni di cui sopra. Ciò con l'auspicio che possano comunque essere considerate da un lato tenendo conto anche delle tempistiche di acquisizione del parere di competenza dell'ATS territorialmente interessata, dall'altro per permettere un'integrata e più compiuta valutazione del combinato disposto della documentazione costituente la Variante Generale di PGT e il Nuovo Regolamento Edilizio

Comunale (non risultando tra l'altro in alcuni punti anche chiari i rimandi all'articolato della documentazione della Variante Generale di PGT). Quanto precede nella speranza, pertanto, che il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale ne possa tener conto in sede di relativa approvazione finale, coerenziandosi pertanto con le previsioni della Variante Generale di PGT nei termini in cui verrà approvata. In tale contesto ci si permette di suggerire la valutazione e l'eventuale accoglimento di osservazioni anche tardive da parte di chiunque desideri contribuire prima dell'approvazione finale del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, tenuto anche conto di quanto precede.

In generale si suggerisce la possibilità di prevedere deroghe (soprattutto sui dati quantitativi) da concordare comunque con l'Amministrazione comunale in particolare in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente per le motivazioni meglio rappresentate nelle superiori premesse e che seguono o in caso di impossibilità tecnica ad ottemperare alle previsioni indicate nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale. In tal senso si suggerisce anche che alcune specificazioni possano essere esplicitate come indicative e non obbligatorie o limitative. Quanto precede anche nell'ottica espressa da codesta rispettabile Amministrazione comunale in occasione della sopra richiamata Seduta del Consiglio Comunale di (i) semplificare il recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione e/o riqualificazione del Tessuto Urbano Consolidato anche in ottica di riduzione del consumo di nuovo suolo libero ovvero non urbanizzato; e (ii) rendere il più possibile flessibile (dando pertanto indicazioni e non prescrizioni) l'attuazione di tali interventi in particolare (ma non solo) a favore dei residenti, senza distinzione tra loro secondo il principio di inclusività e non discriminazione al pari rappresentato da codesta rispettabile Amministrazione comunale durante la medesima Seduta del Consiglio Comunale.

Ci si permette di segnalare in generale la presenza di alcuni refusi e richiami non corrispondenti nel documento costituente il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Per reciprocità tra le parti (pubblico e privato) si suggerisce di indicare anche i tempi di riscontro che saranno resi dall'Amministrazione comunale nei diversi procedimenti.

In generale per gli interventi volti al recupero e/o alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si dovrebbe fare riferimento alle normative nazionali e regionali (ad esempio anche in termini di adeguamento o miglioramento sismico), senza ulteriori limitazioni o restrizioni, anche in ottica di riduzione del consumo di nuovo suolo libero ovvero non urbanizzato. In tal senso, si suggerisce anche di precisare che eventuali prescrizioni indicate devono intendersi per gli interventi di nuova costruzione e non per quelli di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente anche in coerenza con lo stato di fatto e per evitare trattamenti iniqui e/o di disparità. Nel seguito, in merito a quanto precede, ci si permette di segnalare alcune casistiche, anche se, come illustrato, i principi sopra rappresentati dovrebbero essere di carattere generale.

Infine, si suggerisce di verificare la coerenza con la normativa sovraordinata e in particolare con quanto previsto dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 - *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica* così come convertito in legge.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO B – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Non essendo specificatamente previsto nella D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 per la definizione di Invarianza Idraulica dovrebbe intendersi il rimando integrale e prevalente a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 richiamato anche in Allegato C (*“RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE”*), lettera B (*“REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA”*), anticipando (con riserva di verifica più puntuale della documentazione che sarà resa disponibile in occasione della pubblicazione della Variante Generale di PGT) comunque possibili criticità con la natura dei terreni presenti sul territorio, in ottica di riduzione del consumo di nuovo suolo libero ovvero non urbanizzato, anche alla luce di quanto espresso dal consulente incaricato in occasione della sopra richiamata Seduta del Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO C – RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE

Con anche riferimento alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 ci si permette di segnalare in alcune parti la perdita di formattazione che rischia di rendere poco leggibili alcuni richiami normativi.

OSSERVAZIONI ALLA PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA – TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

ART. 2 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Si chiede eventuale disponibilità dell'apposito regolamento delle funzioni del servizio di sportello unico per le attività produttive richiamato nell'articolo.

ART. 12 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Si rimanda alle successive osservazioni all'art. 60 e all'Allegato n°2 del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

OSSERVAZIONI ALLA PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA – TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

6 di 13

Commentato [S1]:

ART. 2

Controdeduzione

L'osservazione **NON DA LUOGO A PROCEDERE**

Il Regolamento citato è quello citato nel primo capoverso "Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 , n. 160

Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008"

ART. 12

Controdeduzione

L'osservazione **NON DA LUOGO A PROCEDERE**

Si rimanda alle successive osservazioni

ART. 26 - VARIANTI DELLE OPERE

Si suggerisce, per quanto occorrer possa, di precisare che eventuali pareri resi e non interessati direttamente dalle varianti possano essere mantenuti validi secondo il principio di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa

ART. 38 - RECINZIONI DEI CANTIERI

Le eventuali prescrizioni di specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo da parte dell'Amministrazione comunale dovrebbero essere comunque entro limiti di ragionevolezza e in accordo con la controparte.

ART. 41 - CARTELLI DI CANTIERE PUBBLICO

Per principio di reciprocità dovrebbero valere le stesse prescrizioni/indicazioni dei cartelli di cantiere privato di cui al precedente art. 40; in alternativa, qualora siano previsti requisiti meno stringenti, dovrebbero valere anche per i cartelli di cantiere privato.

ART. 46 - TITOLO ABILITATIVO

Si suggerisce di rinominare in "TITOLO ABILITATIVO PER INTERVENTI DI SOLA DEMOLIZIONE" considerato l'oggetto.

Commentato [S2]: ART. 26

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Il recepimento dell'osservazione comporterebbe di distinguere origine e competenza di ciascuno dei pareri formulati nell'istruttoria, per i quali quelli non espressi in modo diretto della PA potrebbero necessitare comunque di nuovo provvedimento, si integra l'art. 26 nel seguente modo:

Eventuali pareri resi dal comune (esclusi altri soggetti), se non interessanti direttamente la variante sono mantenuti validi.

ART. 38

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Il secondo capoverso viene sostituito con il seguente capoverso.

Qualora ricorra il caso di particolari contesti di pregio, su specifica prescrizione dell'amministrazione comunale si devono introdurre sulla recinzione modalità tecnico-decorative artistiche di livello pari o idoneo al contesto di pregio nel quale viene realizzata la recinzione di cantiere.

ART.41

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.
Per le opere pubbliche si esprimono in pubblicitica dati non presenti per le opere private (che come detto i dati per le opere private devono essere presenti nelle opere pubbliche) alcuni aspetti che riguardano il privato (importo delle opere, sconto di gara ecc..) potrebbero afferire a dati sensibili

ART 46

Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.
Il titolo dell'articolo viene integrato con le parole "**PER INTERVENTI DI SOLA DEMOLIZIONE**"

ART. 47 - MISURE E TOLLERANZE DI CANTIERE

Le tolleranze indicate dovrebbero essere fatte salve, comunque, diverse previsioni normative di carattere regionale ovvero nazionale (vedi ad esempio D.L. 29 maggio 2024, n. 69 - *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica* così come convertito in legge).

OSSERVAZIONI ALLA PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA – TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

ART. 58 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

In particolare, in merito alla riqualificazione e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, i requisiti obbligatori devono intendersi pari a quelli previsti dalle normative regionali e nazionali vigenti, mentre sono da intendersi facoltativi e/o di suggerimento quelli ulteriormente previsti (fatti salvi quelli relativi ad eventuali incentivi previsti dalle normative regionali o statali di riferimento). A mero titolo indicativo e non esaustivo non può intendersi obbligatoria l'installazione di termoregolazione di singolo ambiente. Si suggerisce pertanto per interventi sul patrimonio edilizio esistente una rivisitazione del soddisfacimento dei requisiti per renderli realistici ed applicabili, altrimenti il rischio sarebbe quello di non poterli comunque attuare (vedi ad esempio ventilazione meccanica controllata).

7 di 13

Commentato [S3]: ART. 47

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

L'articolo si riferisce al cantiere, ovvero ai nuovi interventi non già al patrimonio costruito prima del maggio 2024 che richiede di essere "sanato"; parimente il comma 5 menziona precedenti titoli edilizi e non sanatorie o necessità di operare in sanatoria.

ART. 58

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

L'articolo non è prescrittivo ma lascia comunque agli operatori la facoltà di raggiungere gli obiettivi dell'articolo con "soluzioni alternative di quelle stabilite dal presente articolo" resta inteso che il combinato di norme vigenti (nazionali, regionali e sanitarie) deve essere rispettato ed inteso prescrittivo.

Nel medesimo articolo si distingue in più punti se si tratta di nuovo edificio o di edificio esistente.

Per le cisterne di raccolta dell'acqua e/o volanizzazione la norma vigente consente la non realizzazione previa monetizzazione ...

Parimente la citazione ed i contenuti degli articoli 102 e 111 non ha natura prescrittiva ma orientativa (o di indagine conoscitiva preliminare all'intervento) si consideri che i vari processi industriali attivabili in comparti produttivi sono tanti e variegati, pertanto vengono individuati i principi-obiettivi generali lasciando la facoltà di scelta circa soluzioni alternative meglio approntabili

Al pari si suggerisce di non rendere obbligatorio per gli edifici rientranti nella categoria di nuova costruzione la dotazione di cisterna per la raccolta delle acque meteoriche con un dimensionamento predefinito, poiché il combinato disposto con il principio di invarianza idraulica rischierebbe di essere eccessivamente penalizzante ed oneroso, oltre a rischiare di ridurre la superficie permeabile del suolo.

Sul punto si richiama e anticipa anche l'ART. 102 - PORTATA E ALIMENTAZIONE DELLE RETI DI DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE PER USO IDROSANITARIO in cui non sono invece previste specifiche relative per gli insediamenti industriali che potrebbero essere invece maggiormente interessati dal tema.

Inoltre, tutti i sistemi in pompa di calore (a gas o elettrici) dovrebbero essere privilegiati.

Non è chiaro il riferimento al teleriscaldamento urbano anche contermini (si richiama e si osserva, anticipandolo, al pari anche l'ART. 111 - TELERISCALDAMENTO URBANO).

ART. 60 - MECCANISMI PREMIALI

Senza voler dubitare dell'intendimento della relativa corretta applicazione, ma ai soli fini di maggior chiarezza del punto, si richiamano le previsioni di cui alle D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, specificando in particolare che le medesime non sono alternative; ad esempio, la D.G.R. n° XI/3509 del 05/08/2020 precisa che: *"Nello specifico i criteri che danno accesso alla riduzione del contributo di costruzione sono riferiti a tipologie di opere o interventi che perseguano le finalità indicate dall'art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05; i presenti criteri sono formulati in coerenza con quanto indicato dalla Giunta Regionale, ai sensi del comma 5 art. 11 Lr. 12/05, per l'accesso agli incrementi dell'indice di edificabilità massimo del PGT, essendo le finalità in gran parte sovrapponibili. In tutti [i] casi in cui una data finalità figuri in entrambi gli elenchi, infatti, le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento"* e ulteriormente la D.G.R. N° XI/3508 del giorno 05/08/2020 precisa che: *"In tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento"*.

Inoltre, nella suddetta D.G.R. N° XI/3509 del giorno 05/08/2020, viene precisato che: *"Lo scopo del comma 2 quinquies art. 43 della l.r. 12/05 è quindi il riconoscimento di un incentivo per i maggiori investimenti necessari per perseguire le ulteriori prestazioni o il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente"*.

I criteri di accesso agli incentivi di cui alle suddette D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, essendo di per sé già sfidanti e implicando maggiori investimenti per il loro

Commentato [S4]:

ART. 60

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

E' facoltà del comune fare propri gli obiettivi regionali di cui alle due DGR e di modularli al meglio conformemente alle specificità del proprio territorio ed agli obiettivi perseguiti, di fatto nelle premesse delle due DGR si cita:

" In tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento. Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti sarà l'Amministrazione comunale, se lo riterrà opportuno, a modularne la combinazione. Nei casi invece di impossibilità di utilizzo o commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 (ad esempio qualora il comune abbia individuato aree o edifici escluse dall'applicazione di tali incentivi, ai sensi del comma 5 quater del medesimo articolo), per la medesima finalità potrà eventualmente essere valutata una modulazione che comporti una più significativa riduzione del contributo di costruzione." Quindi le due forme di incentivazione possono essere modulate come alternative, e nel presente contesto (PGT e RE) vengono appropriatamente rimodulate.

perseguimento, nonché conseguente qualità dei relativi interventi non dovrebbero pertanto intendersi già assorbiti da ulteriori previsioni ovvero prescrizioni del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, altrimenti verrebbe vanificato il principio incentivante sotteso dalla medesima normativa regionale con il rischio di relativa non attuazione.

Lo scopo perseguito dalle suddette D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020 e dai criteri ivi previsti è infatti duplice ovvero:

- promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario (rendendo pertanto i suddetti interventi effettivamente sostenibili ed attuabili);
- superare, nei limiti posti dalla legge, gli ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente spesso riscontrabili nei tessuti edificati, laddove per poter intervenire è necessario poter derogare dall'indice di edificabilità massimo del PGT e/o dalle altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità (quali, ad esempio, quelle riferibili all'altezza massima, alle distanze, alla morfologia degli edifici).

In tal senso, gli interventi di cui all'art. 11, comma 5 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 *ter* dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nel PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

Al pari, ai sensi dell'art. 11, comma 5 *sexies* della medesima L.R. n° 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nel PGT, nel limite del 10 per cento.

Si specifica inoltre che le disposizioni di cui alle suddette D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020 si applicano indistintamente dal soggetto proprietario degli immobili oggetto di intervento, anche perché il fine principale di tali disposizioni normative è il recupero ovvero il rinnovamento e/o la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In tal senso si richiamano anche i principi di inclusione (e quindi di equità e di pari trattamento) richiamati anche da codesta spettabile Amministrazione comunale durante la Seduta del Consiglio Comunale.

ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI

In generale il potere dell'Amministrazione comunale nei confronti del privato cittadino non può ledere tuttavia i diritti del medesimo e quindi, ad esempio, sul decoro urbano non può essere

9 di 13

Commentato [S5]:

Lo scopo della norma non viene alterato e i suoi criteri di applicazione rimangono gli stessi, atteso però che la modulazione delle premialità spetta al comune.

ART. 63

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

DECORO

L'articolo descrive l'obiettivo del decoro urbano (definendone gli aspetti tecnici), pur essendo impositivo non è coercitivo e non prevede sanzioni, diventa coercitivo in tema di pubblica incolumità.

DISTANZE

Non viene eluso o modificato il combinato di norme vigenti, la facoltà è demandata all'azione del comune all'interno della pianificazione attuativa, in generale il capoverso è un rimando alla norma.

SOTTOTETTI

Si accoglie l'osservazione la norma viene ricondotta ai riferimenti mini di legge, al paragrafo "SOTTOTETTO E LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI E PRATICABILI" cancellando la frase: "~~un'altezza netta interna al colmo non superiore a m. 2,40, una pendenza delle falde, non spezzate, di copertura non inferiore al 25% e~~".

Lasciando la limitazione dei rai 1/20

discrezionale e soggettivo (fermi restando motivi oggettivi legati alla sicurezza e al pericolo per la pubblica incolumità).

Per quanto riguarda distanze ed altezze dovrebbero poi valere le norme regionali e nazionali in materia, senza ulteriori limitazioni o restrizioni soprattutto su iniziative volte al recupero e/o alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Per le motivazioni di cui sopra, qualora fosse comunque intenzione dell'Amministrazione comunale, porre ulteriori limitazioni o restrizioni, la possibilità di deroga non dovrebbe essere limitata ai soli Piani Attuativi, ma a tutte le modalità di intervento.

Al pari, per quanto riguarda la possibilità di recupero dei locali sottotetto, si dovrebbe fare riferimento alla normativa regionale e nazionale, senza ulteriori limitazioni o restrizioni e anzi con eventuale ulteriore incentivazione, sempre nell'ottica del recupero e/o della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che tra l'altro, si ricorda nuovamente, non incide sul consumo di nuovo suolo libero ovvero non urbanizzato.

ART. 73 - MISURE DI PREVENZIONE CONTRO IL RISCHIO DI CADUTA DALL'ALTO

Ai fini di chiarezza le prescrizioni dimensionali indicate per l'accesso in copertura devono intendersi per gli interventi di nuova costruzione.

ART. 85 - ACCESSI CARRAI

Ai fini di chiarezza le prescrizioni indicate devono intendersi per gli interventi di nuova costruzione.

ART. 104 - PORTATA DELLE RETI DI SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Il trattamento depurativo deve intendersi applicabile alle sole attività industriali o assimilabili.

ART. 105 - INVARIANZA IDRAULICA

Come già rappresentato precedentemente si dovrebbe intendere richiamato quanto previsto dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 senza ulteriori limitazioni o restrizioni penalizzanti.

ART. 106 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

Per gli interventi in ambito residenziale sul patrimonio edilizio esistente la previsione di un'area privata idonea, impermeabile e di adeguate dimensioni al deposito dei sacchi e cestini per la raccolta differenziata/indifferenziata Comunale deve intendersi indicativa e non obbligatoria, poiché le condizioni dello stato di fatto potrebbero non permetterlo.

Commentato [S6]:

ART.73

Controdeduzione

L'osservazione **NON DA' LUOGO A PROCEDERE**.
Gli interventi edili esclusi dalla applicazione della norma sono definiti al comma 7 dell'articolo 73

ART.85

Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Se bene implicito non viene mai palesato per quali interventi edilizi si debba applicare il presente articolo:
- si modifica il secondo capoverso, secondo alinea cancellando "2,50" e scrivendo "5,00" e cancellando la frase "e di 5,00 ml. di lunghezza"
- si aggiunge un ultimo capoverso "Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi di manutenzione ordinaria degli accessi carrai esistenti"

ART.104

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

Il trattamento depurativo deve essere applicato a tutte le attività prima dello scarico in corpo idrico (roggia, torrente, fiume ...) Differente quindi dallo scarico in fognatura.

ART.105

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

l'articolo richiama il combinato vigente di norma, evidenziando che resta in capo a chi interviene valutare le "caratteristiche idrogeologiche dei suoli", vedi in proposito gli studi provinciali in merito agli occhipollini che integrano le analisi e le scelte della soluzione tecnica da adottare.

ART.106

Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Si aggiunge all'articolo al comma 1, dopo le parole "interventi di ristrutturazione riguardanti l'intero edificio" il seguente testo tra parentesi "(**Nel caso di ristrutturazione detta area verrà individuata solo se geometrie e conformazione del comparto consentono l'individuazione dell'area**)"

ART. 121 - COLLOCAZIONE DI MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITA' E CONDOTTE TECNOLOGICHE

Si suggerisce di precisare che la facoltà ammessa all'Amministrazione comunale non sia di solo avviso, ma anche di accordo con la proprietà per evitare eventuale lesione dei diritti privati (a mero titolo indicativo e non esaustivo vista, *privacy* ...) e senza oneri per questa ultima.

ART. 125 - TETTE STRUTTURE DI COPERTURA

Ai fini di chiarezza l'integrazione e la resa similari al manto di copertura di eventuali pannelli solari o fotovoltaici o similari devono intendersi come indicazione e non obbligo.

ART. 129 - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE O CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Si suggerisce la possibilità di derogare al divieto di impianto di climatizzazione e di condizionamento esterno all'interno del Borgo di Biassono in caso vi siano zone di possibile installazione non visibili o che comunque non alterino il decoro, in ottica di poter riqualificare energeticamente il patrimonio edilizio esistente, senza penalizzare gli interventi o rischiare di non poterli attuare.

ART.132 - APPLICAZIONE DI SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

Si suggerisce di precisare che la facoltà ammessa all'Amministrazione comunale non sia di solo avviso, ma anche di accordo con la proprietà per evitare eventuale lesione dei diritti privati (a mero titolo indicativo e non esaustivo vista, *privacy* ...) e senza oneri per questa ultima.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 1 – MECCANISMI PREMIALI

Con particolare riferimento agli interventi a consumo di suolo e con riserva di una più puntuale trattazione del tema in sede di eventuali osservazioni alla Variante Generale di PGT ci si permette di segnalare che, mentre il fabbisogno abitativo è una necessità primaria della persona, le attività produttive e per servizi insediate non comportano automaticamente un aumento occupazionale (in un contesto anche di sempre maggiore automatizzazione). Pertanto, ci si permette di suggerire di rivalutare il differente trattamento incentivante delle diverse categorie funzionali.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 2 – RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per quanto occorre possa si ricorda che la riduzione del contributo di costruzione di cui ai criteri della D.G.R. n° XI/3509 del 05/08/2020 si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia, dalla L.R. n° 12/05 e s.m.i. in particolare nei seguenti casi di applicazione:

- all'art. 44, comma 8;
- all'art. 48, comma 6;
- all'art. 43, comma 2 *quater*.

Commentato [S7]: ART. 121

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Si aggiunge dopo la parola "avviso" la frase "ed illustrazione della tipologia di intervento ...", questo per garantire una fase interlocutoria preliminare, il comune, in quanto tale è già tenuto al rispetto di tutte le norme.

ART. 125

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.
Le parole "di norma" dell'ultimo capoverso non rendono l'articolo in assoluto prescrittivo; Il progresso tecnologico consentirà sempre più di avere strutture tecnologiche visivamente meno impattanti.

ART. 129

Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.
Si preferisce non variare la norma in quanto nel borgo gli interventi predominanti sulle singole unità immobiliari ipotizzati saranno di tipo conservativo, ed anche i cortili e gli affacci interni si prefigurano come spazi da valorizzare.

ART. 132

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Si aggiunge dopo la parola "avviso" la frase "**ed illustrazione della tipologia di intervento ...**", questo per garantire una fase interlocutoria preliminare, il comune, in quanto tale è già tenuto al rispetto di tutte le norme.

ALLEGATO 1

Controdeduzione

L'osservazione **NON DA' LUOGO A PROCEDERE**.
Gli aspetti inerenti i meccanismi premiali si attuano a prescindere della categoria funzionale (o meglio se ciò (la categoria funzionale) non espressamente individuato dalle due Dgr), si consideri che le verifiche dimensionali dello strumento urbanistico (fabbisogni) sono state condotte anche in riferimento delle indicazioni di Provincia di Monza e Brianza.

ALLEGATO 2

Controdeduzione

L'osservazione viene **NON DA' LUOGO A PROCEDERE**.

Il presente allegato non si pone in contrasto con le norme di varia fonte inerenti la scontistica degli oneri ma invece definisce, contestualmente all'iter edilizio-urbanistico di Biassono, per Biassono quali sono gli sconti che la legge attribuisce come facoltà ai comuni.

La somma di tali incentivi non è invece ammessa, ai sensi dell'art. 40 *ter*, comma 5, per gli interventi di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono dall'uso agricolo esistenti. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa L.R. n° 12/05 e s.m.i.. Nell'ambito degli interventi disciplinati dal suddetto art. 40 *ter*, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 3 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E

DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Ai fini di chiarezza devono intendersi prevalenti le definizioni sovraordinate nazionali ovvero regionali. Ci si permette di suggerire inoltre una verifica di coerenza con quanto previsto dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 - *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica* così come convertito in legge.

Si suggerisce inoltre di specificare la documentazione dei progetti in unica sezione (vedi *Allegato n° 4 – Documenti ed elaborati*), senza quindi relativa duplicazione. Sul punto inoltre si suggerisce, anche ai fini dell'efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa e dei procedimenti, che i documenti indicati devono intendersi non tutti obbligatori, ma solo quelli strettamente necessari (ad esempio, a mero titolo indicativo, per un intervento che prevede la sola sostituzione di ringhiere o parapetti non è necessario produrre “*progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalla scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti*”), lasciando alla responsabilità del progettista la relativa produzione (eventualmente con dichiarazione su quanto non viene prodotto) e all'Amministrazione comunale l'eventuale richiesta di integrazioni che dovranno intervenire, per i sopra richiamati principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, entro limiti di ragionevolezza e non di aleatorietà e discrezionalità. L'elenco deve pertanto intendersi indicativo e non obbligatorio. Ciò anche ai fini di evitare ulteriore decorso dei termini di istruttoria, sempre in ottica di “*semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese*” (cfr. art. 10, comma 1 DL 76/2020, convertito con L. 120/2020 e sopra richiamato).

Per interventi di demolizione si dovrebbero intendere quelli autonomi e distinti e non già quelli ricompresi (eventualmente implicitamente) in titolo edilizio principale.

Per gli interventi per manufatti provvisori si suggerisce di lasciare la durata al titolo edilizio senza vincolare a 6 mesi.

12 di 13

Commentato [S8]:

ALLEGATO 3

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

-al capitolo 1 per ogni tipologia si cancellano le prescrizioni A,B,C,D,E,F,G, e i documenti di progetto se e quando presenti.

L'intento del presente allegato non è quello di togliere prevalenza alle norme sovraordinate ma di definirne meglio i contenuti alla scala locale, si pensi ad esempio a come classificare dal punto edilizio la realizzazione di una nuova antenna, od invece si pensi, riferito alla nuova norma salvacasa cosa avrebbe comportato la non definizione dei cambi di destinazione d'uso compatibili per Biassono.

Demolizioni – l'applicazione può essere anche per parti di edificio (vedi paragrafo “interventi relativi a pertinenze”)

Manufatti provvisori – i sei masi derivano dal 380/01 che all'art. 6 comma 1 paragrafo e-bis definisce le opere provvisorie siano tale entro un termine non superiore ai 180 giorni

Per gli interventi urgenti si suggerisce il semplice richiamo al D.L. 81/08 e s.m.i. anche ai fini dell'individuazione dei professionisti coinvolti.

Si suggerisce in ottica di sostenibilità generale anche rappresentata da codesta spettabile Amministrazione comunale l'eliminazione di copie cartacee obbligatorie.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 4 – DOCUMENTI ED ELABORATI

Si richiamano le osservazioni rappresentate al precedente *Allegato n° 3 – Tipologia degli interventi e documentazione dei progetti* con particolare riferimento a previsione della documentazione in unico allegato (il presente) e produzione degli elaborati strettamente necessari in funzione dell'intervento previsto.

Si segnala inoltre che alcuni elaborati sono da prevedersi prima dell'inizio dei lavori e non già in sede di richiesta del titolo edilizio.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 5 – SANZIONI

Ci si permette di richiamare la normativa nazionale vigente.

Tutto ciò premesso, richiamato ed osservato, il Sottoscritto, restando a completa disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti in merito anche per tramite di specifico incontro che codesta spettabile Amministrazione comunale vorrà eventualmente concedere per una più esauriente illustrazione e motivazione delle singole osservazioni sopra esposte,

CHIEDE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., che codesta spettabile Amministrazione comunale, in sede di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, voglia valutare ed eventualmente accogliere le presenti osservazioni - rappresentate come richiesto da codesta spettabile Amministrazione comunale in ottica partecipativa, collaborativa, costruttiva e contributiva e che intendono perseguire anche ragioni sia di carattere generale, sia di interesse pubblico - nel certo rispetto dei principi enunciati nelle superiori premesse tra cui la trasparenza, la correttezza, la buona fede, la partecipazione, il buon andamento e l'efficacia dell'azione amministrativa, modificando, rettificando, integrando, specificando e/o semplicemente confermando in via interpretativa autentica in termini corrispondenti a quanto sopra esposto le previsioni contenute nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Commentato [S9]: Controdeduzione

Interventi Urgenti – l'81/08 non entra nel merito di interventi indifferibili per i quali non sussistano i tempi di nomina delle figure per la sicurezza, si pensi ad un pericolo imminente.

Copia Cartacea – per progetti ed interventi di opere pubbliche o per i piani e programmi il cmbianto normativo parla genericamente di "copie" o di "elaborati" pur condividendo lo spirito del contributo è prematuro imporre la completa dematerializzazione degli atti pubblici.

ALLEGATO 4 Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Vedi controdeduzione precedente.

Si accoglie l'osservazione inserendo la seguente frase al primo capoverso: "**La dove sia consentito presentare dichiarazioni sostitutive circa la presenza di determinati documenti in fase istruttoria la presenza degli stessi deve avvenire prima dell'effettivo inizio dei lavori.**"

ALLEGATO 5 Controdeduzione

L'osservazione viene **NON DA LUOGO A PROCEDERE**.

Il regolamento comunale può prevedere sanzioni per inadempienze che non necessariamente sono già sanzionate pecuniariamente dal combinato di norme sovraordinate

OSSERVAZIONE N.2 del 01/08/2024 prot. n. 13946



DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA

S.S. Salute e Ambiente
DESIO 20832 - Via Novara, 3 TEL. 0362-304872/3
LECCO 23900 - Via F. Filzi, 12-TEL. 0341-281212

Ai Sigg. Sindaci dei Comuni afferenti
al Territorio della ATS della Brianza

Tramissione a mezzo PEC

OGGETTO: Trasmissione invito alle Amministrazioni Comunali all'adeguamento dei R.E. alle "Norme di prevenzione dell'esposizione al gas radon negli ambienti confinati". **Comunicazioni.**

Nel richiamare l'obbligo di aggiornamento del Regolamento edilizio in tema RADON discendente da quanto previsto dall'art. 66 septiesdecies della L.R. 33/2009 ed al fine di perseguire il raggiungimento degli obiettivi fissati dal Piano Regionale di Prevenzione 2021-2025 declinati mediante i "Programmi definiti" al Capitolo 3, il quale prevede che codeste Amministrazioni provvedano, qualora non abbiano già provveduto, ad integrare i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi, secondo le indicazioni tecniche previste dal Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032 e dalla DDG 12678 del 21/12/11, con la presente la scrivente Agenzia invita codeste Amministrazioni a trasmettere i riferimenti della Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale è stato approvato l'aggiornamento del proprio Regolamento Edilizio con l'inserimento degli adeguamenti suddetti.

Qualora non si fosse già provveduto, si invitano codeste Amministrazioni interessate ad avviare le procedure amministrative per l'adeguamento del Regolamento Edilizio ed a trasmettere a questa S.S. i riferimenti degli atti di adozione, ed il medesimo, per l'acquisizione del parere di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.

Al fine di agevolare la predisposizione di tali integrazioni di seguito si propone il seguente testo per l'adeguamento dei Regolamenti Edilizi, utilizzabile anche per l'aggiornamento normativo dei medesimi al D.Lgs. 101/20.

"Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, si fa riferimento alle indicazioni del "Piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032" (PNAR).
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/20 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi individuati. I valori dei livelli di concentrazione media annua di radon in aria indoor misurati, dovranno rispettare i valori di riferimento previsti dal D.Lgs. 101/20 inoltre dovranno essere perseguiti il raggiungimento degli obiettivi specifici di riduzione dell'esposizione al gas radon previsti dal PNAR.
3. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone o a luoghi di lavoro, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente.
4. Nei nuovi edifici o per i vespaio di nuova realizzazione, va garantita una altezza minima di 0,30 m e l'uniforme ventilazione del medesimo o del piano cantina, mediante due aperture non richiudibili aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 m², per ogni 50 m² di superficie di pavimento del vespaio o del piano cantina, a frazione, e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio. Per ciascuna cantina dovrà essere realizzata una superficie di ventilazione libera di 0,03 m², all'introdosso del solaio di copertura e comunicata con il corridoio di accesso, il quale deve essere munito di apertura di areazione libera verso l'esterno di almeno 0,06 m². In alternativa al vespaio, a valutazione del tecnico progettista, potranno essere adottate soluzioni costruttive che garantiscano l'ottenimento del medesimo livello di tutela igienica sanitaria. Altresì, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi aggiuntivi di rimozione del gas radon, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerata, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.

Agenzia di Tutela della Salute (ATS) della Brianza
Sede legale e territoriale: Viale Elvezia 2 – 20900 Monza - C.F. e Partita IVA 09314190969
Sede territoriale di Lecco: C.so C. Alberto 120 - 23900 Lecco
protocollo@pec.ats-brianza.it

Commentato [S10]:

Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**.
si sostituiscono integralmente i sei punti dell'art.61 con i sei punti evidenziati dal parere ATS che corrispondono ai riferimenti nazionali



DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA

S.S. Salute e Ambiente
DESIO 20832 - Via Novara, 3 TEL. 0362-304872/3
LECCO 23900 - Via F. Filzi, 12-TEL. 0341-281212

5. *La rispondenza del progetto e degli interventi, ai criteri di realizzazione delle misure per prevenire l'ingresso del radon negli edifici, proposte dal "Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032", è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione dello S.C.A. per l'agibilità.*
6. *Per gli interventi rientranti nel campo di applicazione della L.R. 7/2017 e della L.R. 18/2019, si rimanda agli adempimenti ivi previsti."*

Osservato che, come da letteratura e da report dell'OMS, il radon è la maggior causa di tumore polmonare dopo il fumo di tabacco, e l'esposizione a lunghi periodi a tale gas cancerogeno, in sinergia con il fumo di tabacco, aumenta in maniera esponenziale tale rischio, si chiede di farsi parte attiva nel trasferire le informazioni alla popolazione, che verranno condivise in un successivo evento comunicativo rivolto agli uffici tecnici comunali, finalizzate ad incentivare l'effettuazione delle misurazioni di gas radon negli immobili esistenti residenziali volte ad aumentare la consapevolezza della popolazione su tale rischio e perseguire gli obiettivi e le finalità del Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032.

Nel rimanere a disposizione ove si rendessero necessari ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile della S.S.
Salute e Ambiente
Raffaele Manna

Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005

Ill.mo Signor Sindaco
 del Comune di Biassono
 Luciano Casiraghi

Egr.
 Funzionario Capo Area
 del Comune di Biassono
 Arch. Dario Nespoli
 - settore Sviluppo del Territorio -

Oggetto: Osservazioni alla revisione del Regolamento Edilizio Comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 26 Giugno 2024.

trent'anni sul territorio del Comune di Biassono, dopo aver visionato il testo del Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Biassono di cui all'oggetto, sottopone alla Vs. attenzione le seguenti osservazioni :

Riferimento Art. 63 del R.E.

RECUPERO DEI LOCALI SOTTOTETTO

In riferimento al Recupero dei locali sottotetto, il Regolamento Edilizio adottato laddove cita :

“ La normativa dei sottotetti concede deroga solo alle altezze minime e medie destinati a residenza di cui Pertanto gli indici volumetrici sono da rispettare. Nel computo del volume minimo si possono computare i volumi degli abbaini.”

Si evidenzia come tale dicitura così come interpretata nel suo assunto, di cui alla sopraindicata sottolineatura, contraddice lo spirito della legge sui sottotetti di cui di cui agli artt. 63, 64 della L.R. 12/2005 finalizzata al RECUPERO VOLUMETRICO dei locali sottotetto esistenti ai fini abitativi senza consumo di suolo.

A questo proposito l'art. 63 comma 2 della L.R. 12/2005 sancisce che :

«Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di

Commentato [S11]:

Controdeduzione

L'osservazione **NON DA' LUOGO A PROCEDERE**

La frase “Pertanto gli indici volumetrici sono da rispettare...” è corretta in quanto la normativa sul recupero dei sottotetti “...concede deroga solo alle altezze minime e medie destinati a residenze...” e non già agli indici di densità edilizia ammessa dell'ambito dell'intervento.

In ogni caso fermo restando la prevalenza in materia urbanistica, delle NTA-PGT, di cui all'Art.32-RE, l'art.5b-NTA-PdR al comma 8b recita in proposito : “...è consentito il recupero volumetrico ... del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga verificata con gli indici di densità edilizia ammessa ...”

pavimento (S.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto.»

In modo ancora più chiaro si l'art. 64 (Disciplina degli interventi) al comma 2 cita testualmente :

«Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d). Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3.»

Risulta pertanto evidente che la disciplina sui sottotetti sia tesa al recupero volumetrico di superfici esistenti e pertanto non assoggettabile a verifiche volumetriche rispetto agli ambiti territoriali, così come viene ribadito dalle modifiche apportate al Testo Unico dell'Edilizia attraverso la conversione in Legge del Decreto Salva Casa n. 105 del 24/07/2024.

4

**OSSERVAZIONE N.4
del 30/09/2024 prot. n. 16951**

Ill.mo Sig. Sindaco
del COMUNE DI BIASSONO

Egr. Funzionario Capo Area
del COMUNE DI BIASSONO
-Settore sviluppo del Territorio

Oggetto: Osservazioni alla revisione del Regolamento Edilizio Comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 26/6/2024.

• **Riferimento art. 127 –INTERCAPEDINI**

Il nuovo Regolamento Edilizio cita:

Oltre quanto già disposto dal precedente art. 63, per i vespai, i muri perimetrali dei locali d'abitazione non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m, 0.80 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti oppure devono essere protetti mediante altri idonei accorgimenti tecnici. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati attraverso griglie.

Innanzitutto dal testo dell'articolo non risulta chiaro se l'intercapedine da eseguire attorno ai muri perimetrali deve essere realizzata solo per i fabbricati di nuova costruzione od anche per interventi di ristrutturazione /restauro conservativo sulle abitazioni esistenti.

Inoltre, si sottolinea come il contenuto dell'articolo sembra condizionare la realizzazione dell'intercapedine a prescindere dal luogo e dalla stratigrafia del terreno (che comunque andrebbe valutata preliminarmente da un'indagine geologica).

Per terreni particolarmente drenanti, la messa in opera di un'intercapedine attorno all'immobile, potrebbe non essere indispensabile e porterebbe sicuramente a dei costi aggiuntivi non indifferenti ma anche in presenza di terreni argillosi si potrebbe semplicemente adottare la già consolidata soluzione di tubi drenanti microforati, in prossimità delle fondazioni del fabbricato, che allontanerebbero le acque filtranti dai muri perimetrali, evitando l'intercapedine.

Commentato [S12]:

ART. 127-INTERCAPEDINE

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA.**

La norma non prevede la sola soluzione dell'intercapedine ma consente anche "...altri idonei accorgimenti tecnici."

Si aggiunge dopo "...altri idonei accorgimenti tecnici." La frase " **se ed in quanto valutati idonei dal progettista dell'intervento mediante relazione asseverata.**"

Lo stesso articolo come pure l'Art.63 del RE recita che "... i muri perimetrali dei locali di abitazione...dovranno essere distanziati mediante..."limitando in questo modo l'intervento ai soli casi di muri perimetrali di locali di abitazione ed ai futuri interventi ex novo e di cambio di destinazione"...dovranno..."

- **Riferimento art. 64 –SOPPALCHI**

Il nuovo Regolamento Edilizio cita:

Si definisce soppalco di cui alla definizione Dtu n. 24 e di cui.....

.....Ai fini del presente Regolamento i soppalchi si intendono tali se la parte superiore è completamente aperta sulla parte inferiore e se l'altezza netta fra estradosso del pavimento finito e intradosso del soffitto, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non è inferiore a m. 2,30. La superficie del soppalco potrà raggiungere ½ della superficie del locale sottostante (Art. 3.6.1 RC).

Con riferimento al Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia del 25/10/1989, al Cap. 6 c. 3.6.1. Soppalchi, superfici ed altezza è indicato anche:

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole del Responsabile del Servizio n.1.

Pertanto sarebbe opportuno integrare l'articolo del nuovo R.E. con la dicitura sopra citata della Regione.

Fiducioso in un riscontro favorevole delle suddette osservazioni, sempre con uno spirito collaborativo, si coglie l'occasione per porgere Cordiali Saluti.

Commentato [S13]: ART.64-SOPPALCHI

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** prevedendo le due fattispecie, integrando l'articolo come di seguito: "... **non è inferiore a:**

-m.2,30 in tal caso la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante;

-m.2,10 in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale sottostante."

Spett.le
Comune di Biassono
Settore del Territorio, Lavori Pubblici, Ambiente
Via San Martino, 9
20853 Biassono (MB)
biassono@pec.it

Biassono, 27 settembre 2024

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
IN COORDINAMENTO CON IL PGT DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 25/06/2024**

* * * * *

ESPONE

in merito a quanto in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., richiamati dall'art. 29 della medesima L.R. n° 12/2005 e s.m.i., quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) gli atti relativi alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) (nel seguito anche la "**Variante Generale del PGT**") sono stati adottati da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale giusta Deliberazione del Consiglio Comunale - la cui seduta si è conclusa il 26/06/2024 - n° 23 del 25/06/2024 (nel seguito anche la "**Deliberazione**");
- b) il "*nuovo regolamento edilizio comunale in coordinamento con il PGT predisposto dall'arch. Aldo Redaelli con sede in Monza (capogruppo di associazione temporanea di professionisti), pervenuto al protocollo comunale in data 05.06.2024 prot. 9892*" (nel seguito anche il "**Nuovo Regolamento Edilizio Comunale**") risulta essere stato adottato nel corso della medesima Deliberazione;
- c) l'avviso di adozione (nel seguito anche l'"**Avviso di adozione della Variante Generale del PGT**") e gli atti relativi alla Variante Generale del PGT ai sensi dell'art. 13, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. sono stati pubblicati sul BURL in data 28/08/2024, nonché sul sito informatico di codesta spettabile Amministrazione comunale all'indirizzo: www.biassono.org,

sezione “Urbanistica e Territorio”, sottosezione “Variante PGT 2022” e pertanto entro il termine del 28/10/2024 risulta possibile da parte di chiunque ne abbia interesse presentare in forma scritta, in carta libera, le proprie osservazioni (nel seguito anche le “**Osservazioni alla Variante Generale del PGT**”) nelle modalità indicate nell’Avviso di adozione della Variante Generale del PGT ovvero tramite PEC all’indirizzo: biassono@pec.it;

- d) con relativo avviso di adozione del 27/08/2024 (nel seguito anche l’**Avviso di adozione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale**”), ai sensi dell’art. 14, comma 2 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la Deliberazione e tutti gli atti ed elaborati costituenti il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale sono stati depositati (e resi disponibili sul sito informatico di codesta spettabile Amministrazione comunale all’indirizzo: www.biassono.org, sezione “Urbanistica e Territorio”, sottosezione “REGOLAMENTO EDILIZIO”) in data 28/08/2024 e pertanto entro il termine del 27/09/2024 risulta possibile da parte di chiunque ne abbia interesse presentare in forma scritta, in carta libera, le proprie osservazioni (nel seguito anche le “**Osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale**” o anche solo le “**Osservazioni**”) nelle modalità indicate nell’Avviso di adozione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale ovvero tramite PEC all’indirizzo: biassono@pec.it;
- e) in data 25/07/2024 il Sottoscritto ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all’indirizzo: biassono@pec.it a codesta spettabile Amministrazione comunale le proprie iniziali Osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale su assunto temporale più prescrittivo, non avendo inteso a suo tempo gli intendimenti procedurali di codesta spettabile Amministrazione comunale, e quindi entro i termini normativamente ammessi e previsti, Osservazioni (inclusi relativi richiami e premesse) che in questa sede si richiamano *in toto* e che si provvede quindi, per quanto occorrer possa, a riproporre in Allegato *sub* 1;
- f) viene richiamata nuovamente in questa sede la previsione dell’art. 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. secondo cui l’adozione (e l’approvazione) del regolamento edilizio deve essere preceduta dall’acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell’ASL (ora ATS) competente;
- g) in occasione della suddetta seduta del Consiglio Comunale del 25/06/2024 (nel seguito anche la “**Seduta del Consiglio Comunale**”) è stato più volte espresso da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale e dei propri consulenti l’auspicio partecipativo da parte della cittadinanza nel processo di approvazione della Variante Generale del PGT e dei suoi atti costitutivi (e quindi anche del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in relativo coordinamento), anche in ottica di eventuali possibili relativi miglioramenti (apprezzando in tal senso l’apertura espressa da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale nell’ascoltare, senza pregiudizi e con rispetto, le esigenze, le proposte ed i contributi espressi dai propri cittadini che hanno a cuore lo sviluppo della propria città e quindi nell’apertura data

a poter modificare conseguentemente le previsioni di cui alla Variante Generale del PGT e del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale) e sollecitando, attraverso la proposizione di osservazioni e contributi, la sensibilità della popolazione verso uno sviluppo futuro e condiviso della città, anche in termini inclusivi e non discriminatori; in tale contesto e prospettiva, ringraziando anche i partecipanti che hanno assistito alla Seduta del Consiglio Comunale, codesta rispettabile Amministrazione comunale si è impegnata in un'azione di pubblicità di quanto ivi adottato per una relativa maggior diffusione tra la cittadinanza ad esempio anche tramite incontro pubblico che codesta rispettabile Amministrazione comunale ha anticipato durante la Seduta del Consiglio Comunale verrà organizzato nel presente mese di settembre e ciò sempre nell'ottica di poter permettere una più ampia partecipazione da parte dei cittadini, incontro che ad oggi, per quanto di conoscenza del Sottoscritto, non risulta essere stato ancora calendarizzato;

h) in occasione della suddetta Seduta del Consiglio Comunale sono stati inoltre espressi, in particolare, direttamente ovvero indirettamente, i seguenti obiettivi, principi e considerazioni in merito alla predisposizione degli atti costituenti la Variante Generale del PGT (e quindi del relativo Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in relativo coordinamento):

- previsione di meccanismi economici e semplificazioni in particolare volti al recupero e quindi alla riqualificazione e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;
- elevati livelli e gradi di flessibilità in generale ed in particolare all'interno del Borgo di Biassono (ed in particolare a favore dei cittadini e ciò anche per rispondere prontamente ed immediatamente alle relative esigenze);
- sostenibilità degli interventi (e quindi ambientale, della mobilità, economica, ...) con particolare riferimento al recupero, alla riqualificazione e alla rigenerazione del tessuto urbano esistente attraverso adeguate forme di incentivazione;
- miglioramento acustico ed energetico del territorio e, ancora una volta, del patrimonio edilizio esistente;
- incentivazione degli interventi di qualità anche rispetto ai Comuni contermini con, ad esempio, riduzione dei correlati oneri e costo di costruzione ovvero possibilità di incremento degli indici e dei parametri edilizi, fatti salvi i diritti dei terzi;
- riduzione del consumo di suolo attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in particolare mediante interventi di ristrutturazione edilizia ovvero recupero dei sottotetti;
- inclusione sociale ed economica anche e soprattutto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- pari opportunità e non discriminazione nei confronti in particolare dei cittadini;
- riduzione delle aree a standard (anche per esigenze manutentive) con possibilità di relativa

monetizzazione nel rispetto della normativa sovraordinata, considerando anche l'attuale dimensionamento ben oltre le relative previsioni;

- incentivazione del borgo naturale del commercio;
- valorizzazione della qualità degli interventi più che imposizione di vincoli e prescrizioni in materia edilizia ed urbanistica;

i) ai sensi dell'art. 20 - *Partecipazione* del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale si condivide (così come anche più in generale espresso con piacere da codesta rispettabile Amministrazione comunale durante la Seduta del Consiglio Comunale) la previsione secondo cui: *“La partecipazione, non più come scelta discrezionale ma come procedura necessaria di progettazione del nuovo P.G.T. e del Regolamento Edilizio prima e di attuazione dopo, è favorita per meglio più compiutamente elaborare ed attuare il progetto urbanistico. In questa prospettiva i provvedimenti, indipendentemente dal loro contenuto, debbono essere, per essere partecipati, illustrati alle varie istanze di partecipazione (commissioni, assemblee, ecc.) interne all'Ente o promosse dall'Ente”* e pertanto il Sottoscritto auspica che le proprie Osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale possano essere accolte positivamente e favorevolmente, poiché proposte in spirito partecipativo, collaborativo, contributivo e costruttivo anche nell'interesse pubblico e generale;

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE

j) in coerenza con la normativa sovraordinata - ed in particolare con la L.R. n° 18/2019 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* volta ad incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in linea con la strategia regionale, già introdotta con la L.R. n° 31/2014, per la riduzione del consumo di suolo (bilancio a consumo di suolo negativo) e la riqualificazione del suolo degradato, favorendo gli interventi di recupero e/o rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente - risulta fondamentale - così come anche espresso da codesta rispettabile Amministrazione comunale nel corso della sopra più volte richiamata Seduta del Consiglio Comunale - incentivare e privilegiare interventi di recupero, riqualificazione e/o rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (e in particolare residenziale quale bisogno primario della persona) con l'obiettivo di:

- migliorare la qualità, la sostenibilità e/o l'innovazione degli interventi edilizi tramite lo svecchiamento del medesimo patrimonio edilizio esistente, anche incentivando metodologie e/o tecnologie innovative e sostenibili;
- promuovere una progettazione urbana integrata che faccia ricorso alla qualità architettonica, edilizia e/o prestazionale degli interventi con conseguente miglioramento

dell'ambiente urbano, del benessere abitativo e della qualità della vita dei cittadini;

- ridurre i consumi e/o i fabbisogni energetici degli edifici (ad esempio tramite misure di bioedilizia finalizzate al contenimento dei consumi di risorse non rinnovabili) e/o migliorando l'efficienza energetica degli insediamenti e degli immobili;
 - promuovere azioni per la mobilità sostenibile e per sviluppo sostenibile (anche economico) dell'abitare;
 - adottare soluzioni di adeguamento e/o miglioramento sismico garantendo la sicurezza delle costruzioni;
 - ridurre il consumo di suolo di aree libere (bilancio a consumo di suolo negativo);
 - quanto precede anche mediante una equilibrata e aumentata densificazione edilizia dei tessuti residenziali esistenti e tenendo in considerazione la sostenibilità in generale degli interventi (e quindi anche economica, affinché i medesimi possano essere realmente attuati);
- k) il peggiorato contesto macroeconomico di riferimento intervenuto negli ultimi anni anche a seguito di eventi non prevedibili (tra cui si citano a titolo indicativo l'emergenza Covid-19 e quindi la crisi pandemica, la crisi economica, la difficoltà di approvvigionamento delle materie prime, la crisi energetica, nonché il conseguente sopravvenuto incremento esponenziale dei prezzi dei materiali da costruzione) rende purtroppo sempre più onerosi e quindi meno sostenibili gli interventi di sviluppo sul territorio con particolare riferimento al recupero, alla riqualificazione e/o alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente da cui la necessità ed opportunità di trovare dei meccanismi di incentivazione volti a tali interventi, senza quindi gravare il privato cittadino o gli operatori economici di ulteriori oneri;
- l) risulta necessario recuperare il suolo già consumato anche nel rispetto della normativa sovraordinata;
- m) risulta fondamentale in ottica lungimirante porre al centro dell'attenzione la qualità della vita dei cittadini, lo sviluppo sostenibile e la rigenerazione territoriale;
- n) le finalità perseguite anche dalle recenti modifiche legislative sono dichiaratamente quelle di “semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica” (cfr. art. 10, comma 1 DL 76/2020, convertito con L. 120/2020);
- o) la normativa sovraordinata deve intendersi sempre prevalente e di riferimento rispetto alle previsioni della documentazione posta a corredo del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, senza particolari ovvero ulteriori limitazioni, prescrizioni, vincoli, restrizioni e/o onerosità;
- p) tenendo conto anche delle tempistiche di acquisizione del parere di competenza dell'ATS

territorialmente interessata di cui sopra e di cui il Sottoscritto non ha ad oggi evidenza di relativa espressione, nonché delle tempistiche di approvazione della Variante Generale del PGT, l'auspicio è che l'approvazione finale del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale possa intervenire, anche in termini di relativi coerenza e coordinamento, considerando anche le Osservazioni alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta rispettabile Amministrazione comunale nei termini normativamente ammessi e previsti; quanto precede da un lato tenendo così debitamente in conto il suddetto parere di competenza dell'ATS territorialmente interessata, dall'altro per permettere un'integrata e più compiuta valutazione del combinato disposto delle Osservazioni proposte alla documentazione costituente la Variante Generale del PGT e a quella costituente il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (non risultando tra l'altro in alcuni punti chiari i rimandi di questo ultimo all'articolato della documentazione della Variante Generale del PGT);

RICHIAMATI

- q) i principi di responsabilità nei confronti dei propri cittadini, pubblicità, trasparenza, correttezza, buona fede, partecipazione, semplificazione (anche normativa), oggettività e non discrezionalità, ragionevolezza, non aleatorietà, democrazia, costituzionalità, libera concorrenza, definizione ed individuazione delle responsabilità, digitalizzazione, efficacia ed efficienza delle Amministrazioni pubbliche richiamati anche da codesta rispettabile Amministrazione comunale in occasione della sopra richiamata Seduta del Consiglio Comunale, nonché il diritto alla proprietà privata ed i diritti dei privati cittadini ovvero operatori economici o comunque dei terzi che devono essere sempre salvaguardati anche nel rispetto della normativa sovraordinata;
- r) l'auspicio che alle intenzioni e alle parole programmatiche di codesta rispettabile Amministrazione possano seguire in ottica di responsabilità relative azioni concrete ed immediate di relativa attuazione negli interessi dei propri cittadini, più volte dichiarati da tutelare da parte di codesta rispettabile Amministrazione comunale;
- s) il principio di reciprocità dei rapporti tra pubblico e privato e la salvaguardia dei diritti di terzi con anche particolare riferimento allo stato legittimo degli immobili esistenti e relative pertinenze.

Tutto ciò premesso e richiamato (al pari di valenza e a titolo di Osservazioni), nei termini temporali e nelle modalità previsti di cui alle superiori premesse ed in particolare nell'Avviso di adozione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, il Sottoscritto

FORMULA

a titolo partecipativo, collaborativo, contributivo e costruttivo e anche a tutela degli interessi

diffusi, così come rappresentato nell'Avviso di adozione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, le seguenti ulteriori Osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, in aggiunta e quindi ad integrazione di quelle già inviate in data 25/07/2024 (e richiamate nelle superiori premesse) e che, per completezza, vengono riproposte in Allegato *sub* 1. Quanto precede considerando anche interventi che nel frattempo sono stati eseguiti sul territorio a partire dall'adozione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale che non paiono strettamente in linea con i contenuti del medesimo.

Nuovamente il Sottoscritto precisa ed auspica che le suddette Osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale possano poi essere considerate, essendo - come rappresentato da codesta rispettabile Amministrazione comunale - il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in coordinamento con la Variante Generale del PGT, anche alla luce delle Osservazioni alla Variante Generale del PGT (incluse relative premesse, considerazioni e richiami) che il Sottoscritto si riserva di inviare entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse. In tale contesto ci si permette di suggerire ancora una volta la valutazione e l'eventuale accoglimento di osservazioni anche tardive da parte di chiunque desideri contribuire prima dell'approvazione finale del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, tenuto anche conto di quanto precede, approvazione che idealmente dovrebbe intervenire pertanto contestualmente all'approvazione finale della Variante Generale del PGT per le motivazioni di cui sopra (ovvero in particolare in relativo coordinamento e coerenza).

* * * * *

OSSERVAZIONI DI CARATTERE PROCEDURALE E GENERALE

Ai soli fini di chiarezza paiono essere indicati impropriamente ovvero non esplicitati (in semplice ottica formale) i richiami alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 con particolare riferimento a quanto segue:

- la “*Sez.6° - Cap.1° - TIT.III - Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche*” dovrebbe essere intitolata “*6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale*”;
- nel “*Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*” mancano evidenziate per facilità di lettura le “*3. piste ciclabili; 4. aree per parcheggio*”;
- “*Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*” mancano evidenziate per facilità di lettura le “*9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici*”;
- “*Capo VI Elementi costruttivi*” mancano evidenziate per facilità di lettura gli “*3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici; 5. strade e passaggi privati e cortili; 10. disposizioni relative alle aree di pertinenza; 12. altre opere di corredo*”

agli edifici”;

- “Titolo IV - Vigilanza e sistemi di controllo” mancano evidenziate per facilità di lettura le: “2. vigilanza durante l’esecuzione dei lavori; 3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari”;
- non risulterebbe poi corretto il “Titolo V - Norme transitorie Sez.1° - TIT. IV - esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio”.

In generale, poi, riprendendo il principio di flessibilità anche richiamato da codesta spettabile Amministrazione comunale nella Seduta del Consiglio Comunale, si suggerisce la possibilità di prevedere deroghe o comunque meccanismi di flessibilità (soprattutto sui dati quantitativi, ma non solo) nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in particolare in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente per le motivazioni meglio rappresentate nelle superiori premesse o in caso di impossibilità tecnica ad ottemperare alle previsioni indicate nel medesimo Nuovo Regolamento Edilizio Comunale. In tal senso, riprendendo anche i principi espressi da codesta spettabile Amministrazione comunale in occasione della Seduta del Consiglio Comunale, si suggerisce nuovamente anche che alcune specificazioni possano essere esplicitate come indicative e di indirizzo e non obbligatorie, prescrittive o comunque limitative.

Rimandando alle Osservazione alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta spettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse, si osserva, in particolare, in merito alla riqualificazione, ristrutturazione e/o rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, che i requisiti obbligatori e di riferimento devono intendersi pari a quelli previsti dalle normative regionali e nazionali vigenti, mentre sono da intendersi facoltativi e/o di suggerimento quelli ulteriormente previsti (fatti salvi quelli relativi e legati ad eventuali incentivi previsti dalle normative regionali, tra cui le D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, o statali di riferimento). Quanto precede anche nel rispetto degli obiettivi espressi da codesta spettabile Amministrazione comunale secondo cui è la reale qualità degli interventi a dover essere incentivata, senza quindi la necessità di dover fare ricorso a particolari ovvero ulteriori prescrizioni, limitazioni, vincoli o restrizioni.

Le indicazioni di requisiti, uso di materiali, relative prestazioni e tecniche costruttive dovrebbero essere pertanto intese come linee guida. Ciò che realmente dovrebbe essere incentivato è la qualità e la sostenibilità che possono fare la differenza tra un intervento che valorizza il contesto e uno che lo deturpa. Il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale e al pari la Variante Generale del PGT dovrebbero quindi stabilire un equilibrio tra regolamentazione e flessibilità. Il suggerimento in tal senso è di permettere maggiore libertà ai cittadini e ai progettisti, riducendo la burocrazia e favorendo l'innovazione e la creatività. In questo modo, si dovrebbe favorire la creazione di un sistema di regolamentazione più efficiente e mirato che faciliti lo sviluppo equilibrato del

Commentato [S14]: Controdeduzione
L'osservazione **NON DA LUOGO A PROCEDERE**
In realtà i temi indicati sono svolti per
-le piste ciclabili all'art.79-percorsi ciclabili
-le aree parcheggio agli artt.80 e 82
-le antenne all'art.128
-glki impianti di condizionamento all'art.129
-strade all'art.76
-cortili all'art.145
-aree ed opere di pertinenza all'art.150
-sanzioni all'art.155

territorio, senza imporre particolari ovvero ulteriori prescrizioni, vincoli o restrizioni limitanti. L'obiettivo finale dovrebbe essere quindi quello di potere fare riferimento a un Nuovo Regolamento Edilizio Comunale e al pari a una Variante Generale del PGT che siano sufficientemente flessibili da non ostacolare le iniziative locali e/o dei singoli soggetti che operano.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Il Sottoscritto si permette di segnalare che alcune definizioni non sono in linea con le previsioni di cui alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 che dovrebbe risultare prevalente. Così come prevalenti dovrebbero essere in generale le normative sovraordinate ai fini delle presenti definizioni.

Si ricorda inoltre la previsione della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 secondo cui: "*I comuni non dovranno riportare all'interno dei propri regolamenti edilizi le DTU, limitandosi a richiamarle senza apportare modifiche.*"

Quanto sopra vale come osservazione generale per tutto l'articolato del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, laddove si faccia riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO C - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE

Il Sottoscritto si permette di segnalare la mancanza di alcuni riferimenti normativi con anche riferimento alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695. Ad ogni modo, anche se non richiamata, la normativa sovraordinata si intende sempre applicabile e prevalente.

Con l'occasione ci si permette inoltre di segnalare la presenza sul territorio, in particolare in o in prossimità di contesti residenziali, di elementi (ad esempio coperture) potenzialmente contenenti amianto che potrebbero essere di rischio per la popolazione. In tale ottica si suggerisce un opportuno censimento ed eventuali azioni relative.

OSSERVAZIONI ALLA PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA – TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

ART. 1 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E CONFERENZE DI SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

In ottica di semplificazione procedurale e procedimentale, nonché di sostenibilità anche ambientale si suggerisce di non prevedere copie cartacee. La digitalizzazione delle pubbliche amministrazioni nasce anche da tali presupposti.

ART. 5 - GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

La precisazione secondo cui: "*Di norma si richiede una risoluzione dei file adeguata alla scala*

Commentato [S15]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** aggiungendo all'art.1 al termine dell'ultimo paragrafo dopo "in copia cartacea" la frase " **se richiesta dagli stessi uffici.**"

di rappresentazione” rischia di essere soggettiva, aleatoria ed arbitraria con il rischio di allungare i tempi procedurali.

In ottica di semplificazione procedurale e procedimentale, nonché di sostenibilità anche ambientale si suggerisce nuovamente di non prevedere copie cartacee. La digitalizzazione delle pubbliche amministrazioni nasce anche da tali presupposti.

ART. 6 - ELABORATI PROGETTUALI

Non risultano chiari i riferimenti all’”ART.1 comma 12-AS n.5-NTA-DdP” e all’”Art.4 c.2-NTA-DdP”.

ART. 8 - RICHIESTA DI RIESAME

In ottica di semplificazione procedurale e procedimentale si suggerisce di non archiviare automaticamente una pratica con provvedimento di diniego, se non dando congruo preavviso al richiedente per produrre eventuale ulteriore documentazione richiesta e ciò senza dover presentare una nuova domanda. Quanto precede anche per non gravare di oneri (economici, temporali ...) i cittadini ovvero gli operatori economici nel rispetto dei principi normativi espressi nelle superiori premesse.

ART. 10 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (ART. 15 TUE – L. n° 164/2014)

Al fine di non gravare sui cittadini ovvero sugli operatori economici si suggerisce di non prevedere il ricalcolo del contributo di costruzione di cui al comma 4, soprattutto se la proroga è necessaria per cause non imputabili ai medesimi.

ART. 14 - PARERE PRELIMINARE/PREVENTIVO

Si suggerisce di considerare le relazioni e gli elaborati ivi indicati come indicativi e non prescrittivi. Quello che dovrebbe rilevare è la sufficienza della documentazione depositata ad illustrare gli aspetti per i quali viene richiesto il parere preliminare.

Al pari si suggerisce di considerare soggetti legittimati a presentare una pre-proposta di Piano Attuativo con richiesta di parere preliminare quelli che detengono una superficie catastale delle aree e fabbricati compresi nel piano pari al 50 + 1%.

ART. 17 - RICHIESTA DEI POTERI SOSTITUTIVI

Per reciprocità l’eventuale inerzia della pubblica amministrazione ovvero dei suoi funzionari dovrebbe essere oggetto di regime sanzionatorio a favore dei cittadini ovvero degli operatori economici.

OSSERVAZIONI ALLA PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA - TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 30 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA E

Commentato [S16]: Controdeduzione
L’osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** aggiungendo all’art.5 al termine del penultimo paragrafo dopo “delle medesime pratiche” la frase “ **se richiesta dagli stessi uffici.**”

Commentato [S17]: Controdeduzione
L’osservazione **NON DA’ LUOGO A PROCEDERE** in quanto i riferimenti al DP sono corretti

Commentato [S18]: Controdeduzione
L’osservazione **NON DA’ LUOGO A PROCEDERE.** L’archiviazione della pratica non è prevista nel caso in cui il richiedente ottemperi alla richiesta di integrazione nei tempi previsti.

Commentato [S19]: Controdeduzione
L’osservazione **NON DA’ LUOGO A PROCEDERE.** Il ricalcolo è solo previsto “ove necessario”.

Commentato [S20]: Controdeduzione
L’osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** Il caso che gli aventi titolo raggiungano la percentuale del 50% +1% di cui alla l.r.n.1272005 è compreso nella frase “...ovvero da coloro che possano vantare un titolo equipollente....”
In ogni caso all’art. 14 dopo “titolo equipollente” si aggiunge “**(50+1)**”

Commentato [S21]: Controdeduzione
L’articolo tende appunto a tutelare il richiedente.

SMALTIMENTO

Si suggerisce di precisare, in merito alle procedure degli interventi edilizi di appartenenza, che gli stessi si intendono solo qualora applicabili.

Per quanto riguarda le operazioni ed i costi associati alla bonifica da ordigni bellici, qualora i medesimi siano relativi e ricadano in aree cedute, da cedere, asservite e/o da asservire a opere pubbliche, gli stessi si intendono da ricomprendere nel quadro economico dell'opera pubblica e non a carico della proprietà, del cittadino ovvero dell'operatore economico.

ART. 32 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si rimanda alle superiori *OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI*.

ART. 38 - RECINZIONI DEI CANTIERI

Oltre a quanto già osservato in Allegato *sub 1* si osserva che dovrebbe essere fatta salva la possibilità di usare recinzioni già esistenti nello stato di fatto in cui si trovano.

ART. 42 - SCAVI E DEMOLIZIONI

La facoltà del Comune di disporre accorgimenti particolari dovrà avvenire di concerto con il titolare del titolo edilizio e secondo principi di ragionevolezza e non ulteriore onerosità a carico del medesimo.

ART. 43 - SICUREZZA PER SCAVI E DEMOLIZIONI

L'eventuale necessità di monitoraggio deve essere demandata al Direttore dei Lavori ovvero al Coordinatore della Sicurezza.

ART. 50 - CONTROLLO NEI CANTIERI

L'accesso ai cantieri da parte del personale del competente Settore Tecnico Comunale dovrebbe avvenire comunque non liberamente, ma nel rispetto dell'eventuale Piano della Sicurezza e Coordinamento ovvero delle eventuali indicazioni del Coordinatore della Sicurezza e comunque con accompagnamento da parte del Direttore dei Lavori ovvero del Coordinatore della Sicurezza.

OSSERVAZIONI ALLA PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA - TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Nel rimandare in generale integralmente alle superiori *OSSERVAZIONI DI CARATTERE PROCEDURALE E GENERALE*, si richiama, quale premessa generale a tutto il presente Titolo III, a mero titolo indicativo, che le indicazioni di requisiti, uso di materiali, relative prestazioni e tecniche costruttive dovrebbero essere intese come linee guida. Ciò che realmente dovrebbe essere incentivato è la qualità e la sostenibilità che possono fare la differenza tra un intervento che valorizza il contesto e uno che lo deturpa. Il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale e al pari la Variante Generale del PGT dovrebbero quindi stabilire un equilibrio tra regolamentazione

Commentato [S22]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** integrando l'articolo 30 aggiungendo all'ultimo capoverso aggiunto, dopo " a carico della proprietà" la frase "**se svolte su area di proprietà privata o su area da cedere al Comune.**"

Commentato [S23]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** aggiungendo all'art.38 alla seconda riga dopo "da rerealizzare" la frase "**se non già esistente,**"

Commentato [S24]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** aggiungendo all'art.42 al termine del primo capoverso dopo "la tutela dell'ambiente" la frase "**attuando gli eventuali accorgimenti comunali di concerto con il titolare del titolo edilizio.**"

Commentato [S25]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** -aggiungendo alla seconda riga dopo "operazioni di monitoraggio" la frase "**ordinate congiuntamente dal Direttore dei Lavori e dal Coordinatore della sicurezza.**"
-cancellando "che" e riprendendo il testo con l'aggiunta della frase "**Tali operazioni...**"

Commentato [S26]: Controdeduzione
L'osservazione **NON DA' LUOGO A PROCEDERE.** L'articolo già prevede la presenza del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

e flessibilità. Il suggerimento in tal senso è di permettere maggiore libertà ai cittadini e ai progettisti, riducendo la burocrazia e favorendo l'innovazione e la creatività. In questo modo, si dovrebbe favorire la creazione di un sistema di regolamentazione più efficiente e mirato che faciliti lo sviluppo equilibrato del territorio, senza imporre particolari ovvero ulteriori prescrizioni, vincoli o restrizioni limitanti. L'obiettivo finale dovrebbe essere quindi quello di potere fare riferimento a un Nuovo Regolamento Edilizio Comunale e al pari a una Variante Generale del PGT che siano sufficientemente flessibili da non ostacolare le iniziative locali e/o dei singoli soggetti che operano.

ART. 57 - CONTENUTI DI QUALITÀ

Rimandando alle Osservazione alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta spettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse, si osserva, in particolare, in merito alla riqualificazione, ristrutturazione e/o rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, che i requisiti obbligatori e di riferimento debbano intendersi pari a quelli previsti dalle normative regionali e nazionali vigenti, mentre sono da intendersi facoltativi e/o di suggerimento quelli ulteriormente previsti (fatti salvi quelli relativi ad eventuali incentivi previsti dalle normative regionali, tra cui le D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, o statali di riferimento). Quanto precede anche nel rispetto degli obiettivi espressi da codesta spettabile Amministrazione comunale secondo cui è la reale qualità degli interventi a dover essere incentivata, senza quindi la necessità di dover fare ricorso a particolari ovvero ulteriori prescrizioni, limitazioni, vincoli o restrizioni.

ART. 58 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

Fermo restando quanto già osservato in Allegato *sub* 1 si vuole in questa sede osservare ulteriormente che, in particolare, in merito alla riqualificazione, ristrutturazione e/o rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, i requisiti obbligatori e di riferimento debbano intendersi pari a quelli previsti dalle normative regionali e nazionali vigenti, mentre sono da intendersi facoltativi e/o di suggerimento quelli ulteriormente previsti (fatti salvi quelli relativi ad eventuali incentivi previsti dalle normative regionali, tra cui le D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, o statali di riferimento). Quanto precede anche nel rispetto degli obiettivi espressi da codesta spettabile Amministrazione comunale secondo cui è la reale qualità degli interventi a dover essere incentivata, senza quindi la necessità di dover fare ricorso a particolari ovvero ulteriori prescrizioni, limitazioni, vincoli o restrizioni.

Si suggerisce inoltre che la promozione da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale di comportamenti virtuosi (quali gli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili) debba essere adeguatamente compensata da incentivi volumetrici ovvero riduzione del costo di

Commentato [S27]: Controdeduzione

Si precisa che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico, i requisiti di qualità di tale patrimonio vengono salvaguardati dalle prescrizioni di cui alle NTA in funzione della classe degli edifici e/o della loro tipologia.

costruzione, comportando, di norma, tali accorgimenti incremento dei costi a carico dei cittadini ovvero degli operatori economici.

Per quanto riguarda l'ombreggiamento si suggerisce di portare da 45° a 60° l'angolo formato dalla retta congiungete la base dell'edificio e l'ostacolo prospiciente.

In generale, la verifica dell'inquinamento acustico dovrebbe essere eseguita anche da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale preventivamente a qualsiasi propria decisione ovvero assunzione.

ART. 60 - MECCANISMI PREMIALI

Richiamato quanto già osservato in Allegato *sub 1* e anticipando in parte le Osservazione alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta spettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse, si suggerisce di eliminare meccanismi di garanzia nei termini previsti dalla Variante Generale del PGT, poiché risulterebbero eccessivamente penalizzanti, considerando anche il rischio che la garanzia possa essere incamerata, senza comprendere tuttavia quali altre conseguenze possa avere l'esito negativo della relazione conclusiva prevista (ma vale anche il contrario nel caso in cui rischi di diventare invece una sorta di "sanatoria"). Quanto precede tenuto anche conto che ad esempio le D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020 non prevedono forme di garanzie, ma indicano altri sistemi di controllo. Si avrebbe altrimenti un effetto sbilanciato e non incentivante, contrariamente agli obiettivi prefissati da tali norme.

Ci si permette di osservare inoltre che, tra gli altri incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico, quanto relativo agli spazi urbani da riqualificare (per come inteso) è già comunque previsto dalla norma sovraordinata e quindi non è ulteriore.

ART. 61 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

Essendo demandata al progettista, in fase di presentazione del progetto, e al Direttore dei Lavori, all'atto di presentazione della S.C.A. per l'agibilità, la conformità del progetto e degli interventi realizzati alle regole tecniche e ai criteri di realizzazione delle misure per prevenire l'ingresso del radon negli edifici, si suggerisce di non rendere obbligatorie le previsioni di cui al comma 4, rimandando semplicemente alla normativa di riferimento, sempre in ottica di semplificazione.

ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI

In generale, richiamando anche le superiori *OSSERVAZIONI DI CARATTERE PROCEDURALE E GENERALE* e riprendendo il principio di flessibilità anche richiamato da codesta spettabile Amministrazione comunale nella Seduta del Consiglio Comunale, si suggerisce la possibilità di prevedere deroghe o comunque meccanismi di flessibilità (soprattutto, ma non solo, sui dati quantitativi) nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in particolare in merito agli interventi

Commentato [S28]: Controdeduzione

Le NTA del PGT già prevedono che alle finalità premiali di cui alle due DGR XI/3508 e XI/3509/2020 altre se ne possano aggiungere in attuazione del RE quando lo stesso non risulti prescrittivo o in attuazione delle NTA-PGT come nel caso già previsto del valore obiettivo della Superficie Permeabile che dà titolo se raggiunto ad una percentuale d'incremento della capacità insediativa o di sconto sul contributo di costruzione

Commentato [S29]: Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**
Si confermano i 45°

Commentato [S30]: Controdeduzione

Si integra l'art.58-f2-documentazione di clima acustico -cancellando "di cui all'art.6 c.10-NTA-PDR" e scrivendo "quali:
-strade di tipo C, E e F;
-discoteche;
-circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
-impianti sportivi e ricreativi;
-ferrovie"

Commentato [S31]: Controdeduzione

Il meccanismo di garanzia oltre che già praticato, è stato ripreso dalle due DGR con un'integrazione procedurale nel caso l'asseverazione iniziale non fosse stata rispettata.

Commentato [S32]: Controdeduzione

L'articolo ripropone una precisa disposizione dell'ATS

sul patrimonio edilizio esistente per le motivazioni meglio rappresentate nelle superiori premesse o in caso di impossibilità tecnica ad ottemperare alle previsioni indicate nel medesimo Nuovo Regolamento Edilizio Comunale. In tal senso, riprendendo anche i principi espressi da codesta rispettabile Amministrazione comunale in occasione della Seduta del Consiglio Comunale, si suggerisce nuovamente anche che alcune specificazioni possano essere esplicitate come indicative e/o di indirizzo e non obbligatorie, prescrittive o comunque limitative.

Rimandando alle Osservazioni alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta rispettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse a anche nel rispetto degli obiettivi espressi da codesta rispettabile Amministrazione comunale secondo cui è la reale qualità degli interventi a dover essere incentivata senza particolari od ulteriori vincoli, restrizioni e/o limitazioni, si osserva, in particolare, in merito alla riqualificazione, ristrutturazione e/o rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, che i requisiti obbligatori e di riferimento debbano intendersi pari a quelli previsti dalle normative regionali e nazionali vigenti, mentre sono da intendersi facoltativi e/o di suggerimento quelli ulteriormente previsti (fatti salvi quelli relativi e legati ad eventuali incentivi previsti dalle normative regionali, tra cui le D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, o statali di riferimento). Quanto precede anche nel rispetto degli obiettivi espressi da codesta rispettabile Amministrazione comunale secondo cui è la reale qualità degli interventi a dover essere incentivata, senza quindi la necessità di dover fare ricorso a particolari ovvero ulteriori prescrizioni, limitazioni, vincoli o restrizioni.

ART. 64 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI) E DEI LORO AMBIENTI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 65 - QUALITÀ DELL'ARIA

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 66 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 67 - AEREAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI ESCLUSI I RIPOSTIGLI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 68 - REQUISITI UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE A LOCALI DI RITROVO E PUBBLICI SPETTACOLI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 69 - REQUISITI UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AD ATTIVITÀ

Commentato [S33]: Controdeduzione

Quanto alla flessibilità, l'art.58 sui requisiti prestazionali degli edifici, già prevede che "Possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dal presente articolo, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma"

La stessa facoltà non è data per quanto riguarda le disposizioni generali di cui all'art 63 in quanto tali disposizioni generali derivano da normative di carattere igienico-sanitarie sovraordinate per cui possono essere in taluni casi derogate tramite asseverazione del progettista nel suo ruolo di pubblico ufficiale in attuazione di norme che lo consentono

ARTIGIANALI E PRODUTTIVE

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - *DISPOSIZIONI GENERALI*.

ART. 70 - REQUISITI UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AD ATTIVITÀ TERZIARIE, UFFICI E COMMERCIALI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - *DISPOSIZIONI GENERALI*.

ART. 71 - REQUISITI UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AD ATTIVITÀ LUDICO/RICREATIVE E ATTIVITÀ GINNICO/SPORTIVE E FORMAZIONE FISICA

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - *DISPOSIZIONI GENERALI*.

ART. 76 - STRADE, PIAZZE, PARCHEGGI, ECC

Si suggerisce di prevedere l'integrazione di infrastrutture verdi con criteri guida per *Nature-based solutions* (NBS).

ART. 78 - PORTICI E GALLERIE

Si suggerisce di prevedere l'integrazione di infrastrutture verdi con criteri guida per *Nature-based solutions* (NBS).

ART. 84 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

Si suggerisce di incentivare maggiormente l'utilizzo di materiali che riducono l'impermeabilizzazione e facilitano il drenaggio delle acque meteoriche.

ART. 91 - DEPOSITO DI BICICLETTE

In ottica di mobilità dolce non si comprende la riduzione dell'indice richiamato per gli edifici produttivi.

ART. 112 - TELECOMUNICAZIONI

Eventuali nicchie per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni dovranno poter essere realizzate anche lungo le recinzioni.

ART. 116 - DECORO DEGLI EDIFICI

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate ovvero recinzioni deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) prospicienti aree pubbliche dovrebbe essere a carico dell'Amministrazione comunale.

Non si comprende inoltre il motivo per cui di norma sia vietato collocare vasi e fioriere su parapetti e davanzali che potrebbero connotare positivamente l'aspetto ambientale e il decoro urbano degli edifici.

ART.117- LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE DI CUI AL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Commentato [S34]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**

Si integra l'articolo 76 con l'aggiunta di quest'ultimo capoverso: "La progettazione o la riqualificazione delle strade, piazze, parcheggi nuovi o esistenti, non può prescindere dalla progettazione delle aree verdi di pertinenza, comunque intese (alberature stradali, verde decorativo di aiole/rotatorie,ecc.)."

Commentato [S35]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**

Si integra l'articolo 78 con l'aggiunta di quest'ultimo capoverso: "La progettazione o la riqualificazione di portici e gallerie nuovi o esistenti, non può prescindere dalla progettazione/riqualificazione delle aree verdi comprese nelle aree di pertinenza o in quelle interposte tra portici e gallerie e le strade di disimpegno."

Commentato [S36]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**

Si integra l'articolo 84 con l'aggiunta al punto 2 dopo "adeguato sottofondo" e cancellando "anche per favorire" della frase "o con l'utilizzo di altri materiali che favoriscano..."

Commentato [S37]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA** cancellando all'art.91

l'ultima frase "Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq di SL"

Commentato [S38]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**

aggiungendo all'art.112 alla seconda riga del secondo capoverso dopo "o di facciata" la frase "o nelle pensiline d'ingresso delle recinzioni"

Si suggerisce di mantenere facoltativa la predisposizione del libretto d'uso e di manutenzione.

Commentato [S39]: Si conferma.

ART. 121 - COLLOCAZIONE DI MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ E CONDOTTE TECNOLOGICHE

A maggior specificazione di quanto già osservato in Allegato *sub 1* si suggerisce di precisare che la facoltà ammessa all'Amministrazione comunale non sia di solo avviso, ma anche di accordo con la proprietà per evitare eventuale lesione dei diritti privati (a mero titolo indicativo e non esaustivo **proprietà**, vista, *privacy* ...) e senza oneri per questa ultima. In particolare, i manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche devono essere contenuti completamente sulle aree pubbliche.

Commentato [S40]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**
Si integra l'articolo 121 aggiungendo al termine del capoverso la frase "e comunque su area di proprietà pubblica."

ART.123 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA DEGLI SPAZI PUBBLICI

Si rimanda alle superiori *OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO B – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI*.

ART. 125 - TETTI E STRUTTURE DI COPERTURA

Ad integrazione di quanto già osservato in Allegato *sub 1*, per pari trattamento e reciprocità quanto non vincolante per la realizzazione di edifici pubblici ed impianti pubblici o di interesse pubblico deve esserlo anche per edifici privati.

Commentato [S41]: Come già controdedotto.

ART. 127 - INTERCAPEDINI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'*ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI*.

ART. 128 - PARABOLE E ANTENNE

L'installazione di antenne paraboliche di ricezione sui balconi e terrazzi dovrebbe poter essere ammessa per esigenze tecniche (ad esempio in aree non visibili).

Commentato [S42]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**
Si integra l'articolo 128 aggiungendo al termine del secondo capoverso, la frase " **se ed in quanto prospettanti su e/o visibili da spazi pubblici.**"

ART. 129 - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE O CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Ad integrazione di quanto già osservato in Allegato *sub 1*, si suggerisce di incentivare l'uso della pompa di calore come soluzione prevista anche all'*ART. 58-REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI*.

Commentato [S43]: Controdeduzione
L'osservazione **NON DA LUOGO A PROCEDERE**.
L'art.58 già prevede che il progettista proponga soluzioni tecniche diverse e /o più performanti.

ART.132 - APPLICAZIONE DI SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

Si suggerisce di precisare che la facoltà ammessa all'Amministrazione comunale non sia di solo avviso, ma anche di accordo con la proprietà per evitare eventuale lesione dei diritti privati (a mero titolo indicativo e non esaustivo **proprietà**, vista, *privacy* ...) e senza oneri per questa ultima. In particolare, le segnalazioni di pubblica utilità devono essere contenute completamente sulle aree pubbliche.

Commentato [S44]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA** Si integra l'art.132 aggiungendo al termine del primo capoverso la frase "con l'eventuale loro sporgenza su suolo pubblico:"

ART. 146 - CAVEDI E PATII

Si suggerisce di non prevedere la limitazione secondo cui i patii possono essere realizzati solo se funzionali ad edifici di non più di due livelli abitabili fuori terra.

Commentato [S45]: Si conferma l'articolo

ART. 148 - RECINZIONI TRA SPAZI PRIVATI

Si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

Commentato [S46]: Si rimanda alla superiore controdeduzione.

ART. 149 - MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Si rinvia, per una più esauriente illustrazione, alle Osservazione alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta rispettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse.

Nel frattempo, si rimanda alle superiori Osservazioni all'ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI.

Commentato [S47]: Si rimanda alla superiore controdeduzione.

ART. 159 - DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Richiamando le superiori premesse, dovrebbero essere ammesse deroghe alle norme del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale non solo per interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ma anche per interventi privati di recupero, riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e comunque sempre con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalla legge.

Commentato [S48]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**

Si integra l'articolo 159

-integrando il primo capoverso dopo "d'interesse pubblico" scrivendo la frase "ove ciò sia espressamente indicato"

-aggiungendo questo nuovo secondo capoverso: "**Sono ammesse inoltre le deroghe al RE se e quando previste dai singoli articoli in alternativa a quanto da loro disposto.**"

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 1 - MECCANISMI PREMIALI

Fermo restando quanto già osservato in Allegato *sub* 1, si richiama anche quanto osservato all'ART. 60 - MECCANISMI PREMIALI sia in Allegato *sub* 1, sia nelle presenti Osservazioni.

Si osserva positivamente l'assunzione da parte del Consiglio Comunale di Biassono (MB) delle D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020 nelle loro formulazioni regionali originali ed integrali.

Commentato [S49]: Si rimanda alla superiore controdeduzione.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 2 - RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fermo restando quanto già osservato in Allegato *sub* 1, si richiama anche quanto osservato all'ART. 60 - MECCANISMI PREMIALI sia in Allegato *sub* 1, sia nelle presenti Osservazioni ed in particolare sulla "non alternatività" dell'applicazione delle D.G.R. n° XI/3508 del 05/08/2020 e XI/3509 del 05/08/2020, come nelle medesime esplicitato. Ai meri fini di chiarezza devono intendersi prevalenti ancora una volta e comunque a carattere generale le normative sovraordinate ad esempio nazionali ovvero regionali.

Commentato [S50]: Si rimanda alla superiore controdeduzione.

Si conferma la cancellazione del capoverso "**Contributo di costruzione**" in quanto ripetitivo del primo

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 3 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Fermo restando quanto già osservato in Allegato *sub* 1, si rimanda, per una più esauriente illustrazione, per quanto riguarda gli *l* - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA, alle Osservazione alla Variante Generale del PGT che il Sottoscritto si

riserva di sottoporre a codesta rispettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse. Si anticipa ancora una volta, nel rispetto delle superiori premesse, che quanto previsto dalla normativa sovraordinata è da intendersi prevalente.

OSSERVAZIONI ALL'ALLEGATO N° 6 - TITOLO III - REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TIPO - GLOSSARIO

Ci si permette di segnalare l'opportunità di avere un glossario unico e completo di coordinamento tra la documentazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale e quella della Variante Generale del PGT.

* * * * *

Tutto ciò premesso, richiamato ed osservato, il Sottoscritto, restando a completa disposizione per eventuali chiarimenti od approfondimenti in merito anche per tramite di specifico incontro che codesta rispettabile Amministrazione comunale vorrà eventualmente concedere per una più esauriente illustrazione, motivazione e confronto delle singole Osservazioni sopra e in Allegato *sub* 1 esposte, richiamando l'apertura al dialogo con i propri cittadini rappresentata da codesta rispettabile Amministrazione comunale, senza alcuna forma di pregiudizio,

CHIEDE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., che codesta rispettabile Amministrazione comunale, in sede di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, voglia valutare ed accogliere positivamente e favorevolmente le presenti osservazioni - rappresentate e rese, come richiesto da codesta rispettabile Amministrazione comunale, in ottica partecipativa, collaborativa, costruttiva e contributiva e che intendono perseguire anche ragioni sia di carattere generale, sia di interesse pubblico e anche a tutela degli interessi diffusi così come rappresentato nell'Avviso di adozione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale - nel certo rispetto dei principi enunciati nelle superiori premesse tra cui a titolo esemplificativo la trasparenza, la correttezza, la buona fede, la partecipazione, la libera concorrenza, il buon andamento e l'efficacia dell'azione amministrativa, modificando, rettificando, integrando, specificando e/o semplicemente confermando in via interpretativa autentica in termini corrispondenti a quanto osservato le previsioni contenute nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

In ultimo, ancora una volta, il Sottoscritto precisa ed auspica che le suddette Osservazioni al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale possano poi essere considerate, essendo - come rappresentato da codesta rispettabile Amministrazione comunale - il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale in coordinamento con la Variante Generale del PGT, anche alla luce delle Osservazioni alla Variante Generale del PGT (incluse relative premesse, considerazioni e richiami) che il

Commentato [S51]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**
Si cancellano le definizioni al capitolo 1 delle diverse tipologie e i documenti di progetto se e dove presenti

Commentato [S52]: Controdeduzione
L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**
Si integra il glossario del RE con un secondo capitolo relativo al glossario del PGT, eliminando le eventuali sovrapposizioni o diverse denominazioni

Sottoscritto si riserva di sottoporre a codesta rispettabile Amministrazione comunale entro i termini normativamente ammessi e previsti e di cui alle superiori premesse. In tale contesto ci si permette di suggerire ancora una volta la valutazione e l'eventuale accoglimento di osservazioni anche tardive da parte di chiunque desideri contribuire prima dell'approvazione finale del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, tenuto anche conto di quanto precede, approvazione che idealmente dovrebbe intervenire pertanto contestualmente all'approvazione finale della Variante Generale del PGT per le motivazioni di cui sopra (ovvero in particolare in relativo coordinamento e coerenza).

Quanto precede nella certezza che, solo lavorando fianco a fianco, istituzioni, cittadini ed imprese possono promuovere una cultura dell'inclusione e della collaborazione per affrontare le sfide del futuro e raggiungere traguardi importanti. A tale finalità è pertanto fondamentale che le istituzioni - e quindi anche codesta rispettabile Amministrazione comunale - sappiano ascoltare attentamente le esigenze espresse dai cittadini e dalle imprese con la convinzione della necessità di instaurare sempre un dialogo aperto, sincero, costruttivo e democratico. L'opinione e il coinvolgimento di ciascun membro della comunità sono fondamentali per il successo di un futuro da costruire insieme.

Al Sindaco di Biassono

Oggetto:

OSSERVAZIONI SUL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN COORDINAMENTO CON IL PGT DEL COMUNE di BIASSONO adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 25.06.2024

A tutela degli interessi diffusi presento le seguenti osservazioni:

Viviamo in tempi in cui esigenze di economicità ma anche consapevolezza della necessità di minor consumo del suolo impongono abitazioni con superficie sempre più piccole. Non è quindi il caso di arroccarsi dietro regolamenti che impongono regole e misure non più aderenti alle esigenze reali e ancor più senza fare almeno un distinguo tra abitazioni di grande ampiezza e quelli di superfici minime esistenti.

Trovandosi nell'occasione del rinnovamento dei Regolamenti Edilizi Comunali i comuni interessati possono aver vantaggio traendo spunto dai vari regolamenti dei comuni più virtuosi e lungimiranti.

Partendo da queste riflessioni mi permetto di effettuare delle osservazioni su alcuni punti che ritengo di particolare interesse pubblico e che riassumo: superficie minime utili degli ambienti, superficie minime degli alloggi e locale bagno presentando degli esempi tratti (uno per tutti dal R.E. di Milano che può certamente certificarsi come comune virtuoso)) che a mio parere più si adattano alle nuove esigenze:

SUPERFICIE E VOLUMI MINIMI UTILI DEGLI AMBIENTI:

Al solito vengono richieste le seguenti stereotipate superfici:

9 mq. Per la cucina, 9mq. Per la camera da letto singola, 14 per la camera da letto doppia, 14 mq. Per il soggiorno e 17 per il soggiorno con angolo cottura.

Il R.E. di Milano propone le seguenti dimensioni:

L • camere ad un posto letto: 8,00 mq; • camere a due posti letto: 12,00 mq • soggiorno: 14,00 mq; • soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq. (anche questo sembra improponibile per gli alloggi minimi e conserverei i 14 mq.); • cucina: 5,00 mq; • locale studio: 7,00 mq; “

E' necessario comunque almeno fare un distinguo tra le unità di piccole dimensioni (si pensi a quelle esistenti nel centro storico) e quelle di grandi dimensioni ponendo come spartiacque mq. 70-

SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI:

Suggerirei di adottare sin da subito la più recente norma Salva Case dei 20 mq. per l'alloggio minimo destinato ad una sola persona.

Finora la quasi totalità dei Regolamenti Edilizi e il Regolamento d'Igiene Tipo fissavano il limite a 28 mq. a fronte dei improponibili 34 mq. (rappresentante un caso più unico che raro) richiesti nel regolamento edilizio di Biassono.

Eviterei la dicitura “monolocale” poiché improprio e può ingenerare confusione pensando ad un alloggio formato da una sola stanza, infatti l'alloggio minimo può essere costituito anche da più ambienti distinti. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi. Questo e' già universalmente accettato.

Locale bagno –bagno cieco

Superficie richiesta dal nuovo R. E. adottato di Biassono minimo 4 mq. con dotazione di finestra apribile verso l'esterno.

Questa rappresenta la maggiore difficoltà per i progettisti che si ritrovano più volte nell'impossibilità di operare specie in pere di risanamento.

Perché imporre un'unica scelta per tutti se questa può non ritenersi adatta e si rivela spesso impraticabile? Penso alle abitazioni del centro storico (spesso di superfici ridotte) e agli alloggi minime che non si possono permettere di dedicare al solo bagno tanta preziosa superficie, alla oggettiva difficoltà di aprire finestre specie in centro storico.

Credo si possa pensare a superfici minori oppure adottare la norma del R.E. del comune di Milano che non detta dimensioni e così recita:

“... locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitarie”

Commentato [S53]:

Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**

Si integra pertanto l'art.64-Cucina, spazi cottura, locali bagno e servizi igienici, , aggiungendo questo ultimo capoverso: **“Nel caso di un alloggio di nuova formazione di superficie minima di 28 mq e Nel caso di recupero di un alloggio preesistente negli ambiti NAF e TIST del PGT in entrambi i casi in assenza di alternative progettuali da dimostrare tramite relazione asseverata da parte del progettista nella sua veste di esercente un servizio pubblico. l'angolo cottura ed il bagno saranno ricavati all'interno della stessa superficie minima di 28 mq o massima dell'alloggio di recupero, nella dimensione adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi da cucina e da bagno nonché a garantire un'adeguata areoilluminazione anche forzata se impossibile quella naturale”**

In pratica e' solo necessario dimostrare graficamente che lo spazio bagno progettato contenga i 4 sanitari base, per il water e il bidè e' anche ammissibile un solo sanitario bivalente.

Questo ci consente di progettare spazi più adatti specie per gli alloggi più angusti e minimi esistenti e in quelli da risanare.

La dimensione imposte di mq. 4 appare difficilmente proponibili per mancanza di spazio specie negli alloggi minimi o in quelli esistenti del centro storico, per cui inserirei una deroga all'obbligo dei 4 mq a favore di una superficie minore libera di dimensione adatte ad ospitare complessivamente la dotazione minima di 3 apparecchi sanitari.

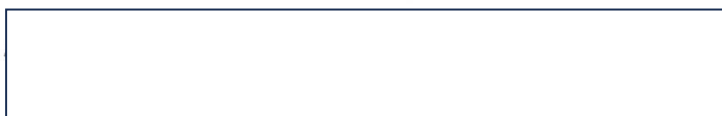
La questione della dotazione di finestra apribile verso l'esterno costituisce spesso una difficoltà insormontabile in molte situazioni, specie per gli edifici del centro storico per particolari conformità dell'edificio stesso al punto da impedire anche occasioni di risanamento. Molti comuni consentono la formazione del bagno cieco dotati di areazione forzata soprattutto per consentire migliorie altrimenti non possibile.

Il R.E. del comune di Milano consente la dotazione di bagno cieco provvisto di aerazione forzata per le abitazioni di superficie minore di 70 mq.

Questo e' tutto quanto tenevo a proporvi, con la consapevolezza che il mio modesto contributo possa contribuire. in senso propositivo, alla formazione del nuovo R.E. di Biassono.

Colgo l'occasione invio i miei più cordiali saluti.

Biassono, 20.09.2024



P.S.:

La dotazione obbligatoria di un parcheggio senza la possibilità nemmeno di monetizzazione, in caso di frazionamento nel centro storico, rende di fatto impossibile l'intervento in quanto gli stessi sono praticamente impossibili da reperire. E' una norma insensata di cui proporrei senz'altro l'abrogazione.

Ill.mo Sig. Sindaco
del COMUNE DI BIASSONO

Egr. Funzionario Capo Area
del COMUNE DI BIASSONO
-Settore sviluppo del Territorio

Oggetto: Osservazioni alla revisione del Regolamento Edilizio Comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 26/6/2024.

- **Riferimento art. 127 –INTERCAPEDINI**

Il nuovo Regolamento Edilizio cita:

Oltre quanto già disposto dal precedente art. 63, per i vespai, i muri perimetrali dei locali d'abitazione non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m, 0.80 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti oppure devono essere protetti mediante altri idonei accorgimenti tecnici. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati attraverso griglie.

Innanzitutto dal testo dell'articolo non risulta chiaro se l'intercapedine da eseguire attorno ai muri perimetrali deve essere realizzata solo per i fabbricati di nuova costruzione od anche per interventi di ristrutturazione /restauro conservativo sulle abitazioni esistenti.

Inoltre, si sottolinea come il contenuto dell'articolo sembra condizionare la realizzazione dell'intercapedine a prescindere dal luogo e dalla stratigrafia del terreno (che comunque andrebbe valutata preliminarmente da un'indagine geologica).

Per terreni particolarmente drenanti, la messa in opera di un'intercapedine attorno all'immobile, potrebbe non essere indispensabile e porterebbe sicuramente a dei costi aggiuntivi non indifferenti ma anche in presenza di terreni argillosi si potrebbe semplicemente adottare la già consolidata soluzione di tubi drenanti microforati, in prossimità delle fondazioni del fabbricato, che allontanerebbero le acque filtranti dai muri perimetrali, evitando l'intercapedine.

Commentato [S54]:

L'osservazione è ripetitiva dell'osservazione n.4

ART.127-INTERCAPEDINE

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

La norma non prevede la sola soluzione dell'intercapedine ma consente anche "...altri idonei accorgimenti tecnici."

Si aggiunge dopo "...altri idonei accorgimenti tecnici." La frase **"se ed in quanto valutati idonei dal progettista dell'intervento mediante relazione asseverata."**

Lo stesso articolo come pure l'Art.63 del RE recita che "... i muri perimetrali dei locali di abitazione...dovranno essere distanziati mediante..."limitando in questo modo l'intervento ai soli casi di muri perimetrali di locali di abitazione ed ai futuri interventi ex novo e di cambio di destinazione"...dovranno..."

- **Riferimento art. 64 –SOPPALCHI**

Il nuovo Regolamento Edilizio cita:

Si definisce soppalco di cui alla definizione Dtu n. 24 e di cui.....

.....Ai fini del presente Regolamento i soppalchi si intendono tali se la parte superiore è completamente aperta sulla parte inferiore e se l'altezza netta fra estradosso del pavimento finito e intradosso del soffitto, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non è inferiore a m. 2,30. La superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante (Art. 3.6.1 RC).

Con riferimento al Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia del 25/10/1989, al Cap. 6 c. 3.6.1. Soppalchi, superfici ed altezza è indicato anche:

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole del Responsabile del Servizio n.1.

Pertanto sarebbe opportuno integrare l'articolo del nuovo R.E. con la dicitura sopra citata della Regione.

Fiducioso in un riscontro favorevole delle suddette osservazioni, sempre con uno spirito collaborativo, si coglie l'occasione per porgere Cordiali Saluti.

Commentato [S55]: ART.64-SOPPALCHI

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA** prevedendo le due fattispecie, integrando l'articolo come di seguito: "... non è inferiore a:

-m.2,30 in tal caso la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale sottostante;

-m.2,10 in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale sottostante."

Al Sindaco di Biassono

Oggetto:

OSSERVAZIONI SUL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN COORDINAMENTO CON IL PGT DEL COMUNE di BIASSONO adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 25.06.2024

Trasmetto questa mia osservazione alquanto breve ad integrazione delle piu' consistenti osservazioni trasmesse già in precedenza.

Mi riferisco al caso , molto diffuso, in cui si riscontrano dei locali in appartamenti, magari costruiti in tempi non tanto recenti quando vigevano altri regolamenti ed altre regole, che alla verifica e al confronto con gli attuali regolamenti non risultano piu' conformi.

Mi riferisco in particolar modo a quei locali che presentano un rapporto aeroilluminante assai deficitari.

In questo caso vige la regola che se si tratta di locali preesistenti costruiti con altri regolamenti, devono essere considerati regolari se non intervengono opere edilizie che modifichino la superficie. E' bene che questo sia ben ribadito nel nuovo Regolamento.

Ma che succede se per effetto di modifiche delle superfici queste non raggiungano il corretto rapporto aeroilluminante? Succede che bisogna passare alla gogna di enti terzi per cercare di ottenere una deroga.

Invece è piuttosto esplicito che se ad un locale deficitario nel rapporto aeroilluminante, viene sottratta superficie (per migliorare magari ambienti adiacenti) ma permene ancora un rapporto aeroilluminante deficitario, la situazione igienica e' comunque complessivamente migliorata rispetto al precedente e debba essere accettata senza indugi, senza costringere il progettista a effettuare alchimie o rinunciare ad una condona progettazione.

Suggerirei, per l'appunto, di considerare questa evenienza nel Nuovo Regolamento Edilizie di Biassono, e istituzionalizzare il fatto che l'operazione di sottrarre in parte superfici a locali deficitari del rapporto aeroilluminante, anche se non porta a raggiungere appieno gli attuali parametri, sia considerata regolare poiché igienicamente migliorativa rispetto al preesistente. Questa regola e' stata già acquisita in molti Regolamenti Edilizi.

Commentato [S56]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Si modifica l'art.159 aggiungendo dopo "alle norme... (Art.40 L.R. n°12/2005" il seguente alinea:
"-alle norme contenute nel Titolo III del R.L.I. secondo quanto previsto dall'art. 3.0.0 dello stesso R.L.I. per le costruzioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi alla previgente normativa."

1) **Correggere i refusi e i riferimenti all'interno del testo**2) **Art.3-COMMISSIONE UNICA DELL'EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO**

"La Commissione unica dell'Edilizia e per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo del Comune che ...

La Giunta Comunale determina la composizione e le modalità di funzionamento della commissione stessa."

Scritto così prevede la costituzione di un'unica commissione.

Si ricorda che nel comune di Biassono la commissione edilizia non è più attiva da decenni, e la commissione del paesaggio è in convenzione con il PARCO VALLE LAMBRO

3) **Art.4-AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED ESAME PAESISTICO****AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 33, comma 1 della L.R. n° 12/2005 su beni di particolare pregio storico, ambientale e paesaggistico, l'autorizzazione paesaggistica, deve essere allegata alla richiesta di titolo edilizio e la procedura di rilascio deve essere conforme al disposto dell'Art. 82 della L.R. n° 12/2005.

Per beni di particolare pregio storico, ambientale e paesaggistico da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica, si intendono quelli elencati dall'Art.56.B-NTA-PdR al quale si rinvia anche per le disposizioni nel merito.

Si ricorda che nel comune di Biassono le autorizzazioni paesaggistica vengono richieste al Parco Valle Lambro Ente competente alla tutela del vincolo.

4) **Art. 8-RICHIESTA DI RIESAME**

Ove il procedimento si concluda con l'emanazione di provvedimento di diniego, la relativa pratica è archiviata; l'eventuale riesame anche alla luce o meno di ulteriori documenti, avverrà soltanto dietro presentazione di nuova domanda.

Si propone la reinscrizione del periodo in quanto una volta archiviata la pratica il richiedente non può sottoporre a sostegno della precedente pratica nuova documentazione. Deve avvenire nel momento in cui l'interessato riceve la comunicazione art. 10 bis Legge 241/90.

Se poi l'articolo riporta che il richiedente deve presentare nuova istanza non sarà un riesame ma una nuova istruttoria da eseguire .

5) **Art. 9-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica

- 1 Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:
- 2 le disposizioni urbanistiche vigenti e adottate riguardanti l'area interessata;
- 3 l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile;
- 4 i tipi e le modalità d'intervento consentiti; Si propone di eliminare il punto: Il CDU non deve contenere nessun rimando agli interventi edilizi ma solo indicare le prescrizioni urbanistiche vigenti e/o adottate e vincoli ricadenti sull'area interessata

Commentato [S57]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA** come da Allegato 1

Commentato [S58]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**. Si modifica l'art.3:
-cancellando
-nella denominazione la frase Commissione unica dell'edilizia e del paesaggio
-nel testo la frase "salvo diversa disposizione di legge in materia edilizia, urbanistica ed ambientale ed" e la frase "la Giunta Comunale determina la composizione e le modalità di funzionamento della commissione stessa" scrivendo in sostituzione di quest'ultima frase, i due seguenti capoversi:

Per il Comune di Biassono le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione e per l'irrogazione delle sanzioni, sono svolte in convenzione, dall'Ente Gestore del Parco regionale della Valle del Lambro, tramite la propria Commissione per il paesaggio.

La Commissione Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico tutelato dal vincolo.

Commentato [S59]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**. Si modifica l'art.4:
-cancellando "dall'Art.56-NTA-PdR" e si scrive "**dagli Artt.60,61 e 62-NTA-PdR...**"

Commentato [S60]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA** cancellando
"l'eventuale riesame anche alla luce o meno di ulteriori documenti, avverrà soltanto dietro presentazione di nuova domanda ; l'eventuale riesame anche alla luce o meno di ulteriori documenti, avverrà soltanto dietro presentazione di nuova domanda. La pratica è archiviata anche nel caso in cui il richiedente stesso non provveda a presentare nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione = che deve contenere tale avvertenza = le integrazioni documentali richieste ovvero la documentazione necessaria per l'emissione del provvedimento richiesto. Qualora l'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica e/o integrazione entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Il termine di cui sopra può, su motivata richiesta, essere prorogato dal competente Organo Comunale."
" e scrivendo "**Una volta archiviata la pratica il richiedente non può sottoporre a sostegno della precedente pratica nuova documentazione..**"

Commentato [S61]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**. L'art.9 non contiene nessun riferimento al progetto ma solo all'immobile (area o edificio) ed alla sua area urbanistica di appartenenza.
Si cancella la lettera c) "i tipi e le modalità di intervento consentiti "

5 i vincoli ai quali è assoggettata l'area.

6) **Art.11- DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

L'inagibilità deve essere richiesta al Comune o deve essere predisposta con appropriata auto-certificazione dal proprietario dell'immobile.

Non è possibile che il proprietario di immobile dichiari l'inagibilità. viene citata IV-DGR VI/38573/98 Capo (→Sezione, Autocertificazione e dichiarazione, impropriamente.

Si propone la modifica dell'articolo coerentemente con le disposizioni normative

7) **Art. 13- CONTRIBUTO DI PEREQUAZIONE**

-Aggiungere "**integrati**" dopo "all'interno e/o all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi"

- Aggiungere "**se ed in quanto consentito dalla normativa**" dopo "da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale"

8) **Art. 14-PARERE PRELIMINARE/PREVENTIVO**

MANTENERE L'ATTUALE ARTICOLO 59 DEL R.E. MODIFICANDO LA PARTE DI SOTTOPOSIZIONE DELLA RICHIESTA ALLA COMMISSIONE EDILIZIA E INTEGRANDO CON GLI ULTIMI PERIODI DEL R.E. ADOTTATO.

Si ricorda che se si tratta di intervento soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica la competenza è sempre del P.V.L.

- sarebbe meglio togliere proprio tutto il periodo che fa riferimento ad interventi soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica fino al comma 5

-Eliminare richiami a autorizzazione Paesaggistica e alla Commissione Unica edilizia e del paesaggio

9) **Art.15-ORDINANZE**

Si osserva che Il secondo, terzo e quarto periodo non c'entrano nulla con il titolo dell'articolo

10) **Art.16-INTERVENTI URGENTI**

Si propone di eliminare il rimando Allegato 3 comma 2 lett. I, in quanto è un doppione delle definizioni riportate nell'art. 16

Commentato [S62]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA.**

Si modifica l'art.11:

- aggiungendo al termine del secondo capoverso dopo "... dell'immobile" la frase "**autocertificazione dal proprietario dell'immobile con dichiarazione sostitutiva di atto notorio asseverazione tecnica ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni.**"

Commentato [S63]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA.**

Si modifica l'art.13:

-aggiungendo "**integrati**" dopo "all'interno e/o all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi"
- aggiungendo "**se ed in quanto consentito dalla normativa**" dopo "da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale"
-Si aggiunge "**(SQ*-Art.5b-NTA-PdR)**" dopo "Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo"

Commentato [S64]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA.**

Si modifica l'art.14:

-sostituendo "PARERE PREVENTIVO" con "**P.C.**"
-aggiungendo "**PA**" prima del paragrafo "La proposta iniziale di cui all'Art.8-NTA-DdP, del Piano Attuativo..."
- cancellando il seguente paragrafo:
"**il progetto, se si tratta di intervento soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica ...
5-piante, prospetti ... oggetto di tutela.**"
-cancellando alla prima riga "**o di autorizzazione paesaggistica**" ed al quart'ultimo capoverso si cancella la frase "**sentita eventualmente la commissione unica dell'edilizia e del Paesaggio**"

Commentato [S65]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA.**

Si modifica l'art.15 cancellando il paragrafo 2° in quanto ripetitivo del primo; si anticipa l'ultimo paragrafo a dopo il primo e si confermano gli altri due.

Commentato [S66]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA.**

Si modifica l'art.16, modificando la prima frase in "**Gli interventi urgenti di cui anche al successivo Allegato n.3 c.2.lett.i alle presenti norme, necessari...**"

11) Art.22-COMUNICAZIONE D'INIZIO LAVORI

comma 6 – introdurre il termine massimo entro quando far pervenire la comunicazione di inizio lavori; MAX 10 giorni dall'effettivo inizio –

12) Art.28-SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Allegato 5 – Si propone la revisione in base alla LEGGE 105/2024 di recente entrata in vigore –

13) Art.30-COMUNICAZIONI DI AVVIO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO

Il decreto richiamato riporta data sbagliata, correggere con D.d.g n. 13237 del 18/11/2008). Si ritiene che come scritto non dice nulla di ché rispetto le norme che regolano la materia che sono svariate.

14) Art.37-CONDUZIONE

Si propone di inserire fasce orarie per l'inizio e fine lavori, giorni settimanali quando si può lavorare e fasce orarie per lavorazione rumorose e relative Sanzioni

15) Art.40-CARTELLI DI CANTIERE PRIVATO

richiama una tabella dell'articolo 155 che non c'è né la sanzione all'articolo 155; per ARTICOLO 155 - aumentare il minimo a 75 € e il massimo a 450 € delle sanzioni indicate;

16) Art. 55 - RIPRISTINO SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

Si suggerisce di inserire nel regolamento edilizio una clausola che tuteli l'Ente da eventuali danneggiamenti delle opere pubbliche (strade, marciapiedi, ecc.) in occasione di interventi privati riguardanti ristrutturazioni o/o nuove costruzioni..

Si propone quanto segue:

"In caso di titoli edilizi non soggetti a convenzionamento, riguardanti interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, il titolare dovrà consegnare idonea polizza fidejussoria a prima richiesta (ossia che il garante non gode del beneficio della preventiva escussione del debitore principale) a garanzia del ripristino di opere pubbliche eventualmente danneggiate durante l'esecuzione dei lavori. L'importo da garantire sarà definito dagli uffici comunali di volta in volta in base all'entità dell'intervento e alle infrastrutture pubbliche esistenti all'intorno."

Commentato [S67]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**. Si modifica l'art.22 al punto 6 cancellando "~~relative ai precedenti commi~~" e scrivendo "**di inizio lavori**" e aggiungendo dopo "obbligatorie" la frase "**e devono pervenire entro massimo 10 giorni dall'effettivo inizio.**"

Commentato [S68]: Controdeduzione
L'osservazione viene **RESPINTA**.
Si confermano l'Art.28 e l'Allegato n.5 in quanto le sanzioni di cui all'Al.5 sono sanzioni regolamentari di cui al RE mentre le sanzioni di cui alla L.105/2024 non sono di competenza del regolamento edilizio.

Commentato [S69]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**. Si modifica l'art.30 cancellando "~~Decreto 13/20937/2008~~" e scrivendo "**D.d.g n. 13237 del 18/11/2008**"

Commentato [S70]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**.
Si riprende dal RE vigente per integrare l'art.37 al punto 7 aggiungendo dopo "le attività" la frase "**più rumorose**" ed in sostituzione di "nelle fasce orarie definite dal Comune" si scrive "**dalle ore 8:00 alle ore 12:00 e dalle 13:30 alle 19:00 nei giorni feriali con l'esclusione del sabato pomeriggio**"

Commentato [S71]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA** modificando l'art.155 -si correggono le cifre "~~da €25 a €300~~" in "**da €75 a €450**".
-si cancella al punto 3 la frase "~~per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue,~~" e "~~nella tabella che segue~~" e si scrive "**dalla apposita DCC**"

Commentato [S72]: Controdeduzione
L'osservazione viene **ACCOLTA**. Si integra l'art.55 aggiungendo il seguente secondo capoverso:
"In particolare in caso di titoli edilizi non soggetti a convenzionamento, riguardanti interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, il titolare dovrà consegnare idonea polizza fidejussoria a prima richiesta (ossia che il garante non gode del beneficio della preventiva escussione del debitore principale) a garanzia del ripristino di opere pubbliche eventualmente danneggiate durante l'esecuzione dei lavori. L'importo da garantire sarà definito dagli uffici comunali di volta in volta in base all'entità dell'intervento e alle infrastrutture pubbliche esistenti all'intorno."

17) Art. 57-CONTENUTI DI QUALITA'

Si propone di modificare l'articolo come di seguito:

*"...Al fine di **calcolare la SLP complessiva da perequare e di verificare le corrispondenti quote minime del 10% e del 10% della SLP da perequare rispettivamente per incentivazione e per compensazione**, gli interventi AT, ATR e IR devono adempiere alle condizioni di cui agli Artt.4 **per l'incentivazione e 12 c.23 e 4-NTA-DdP perequando per incentivazione ed alle condizioni di cui all'Art.12c.1 e 4-NTA-DdP perequante per la compensazione, ai quali articoli si rinvia.***

~~In alternativa all'utilizzo del corrispondente incremento volumetrico/SL delle quote del 10% e 10% della SLP di cui sopra una volta perequate per incentivazione e per compensazione in attuazione dei criteri di cui ai sopracitati Artt.4 e 12, l'operatore può usufruire di uno sconto equivalente sul contributo di costruzione calcolato in attuazione dell'Allegato n.1 NTA-PdS.~~

*Per la qualità paesaggistico-ambientale ~~e per la qualità urbanistico-territoriale~~, l'Art.2-NTA-DdP **al quale si rinvia**, individua quale adempimento risolutivo per il suo conseguimento, l'attuazione rispettivamente degli indirizzi di progetto di cui alla DGR IX/2727/2011, per gli elementi costitutivi del paesaggio naturale di cui **anche** all'ART n.2-AS n.2-NTA-DdP **e per gli elementi costitutivi del paesaggio antropico di Biassono l'attuazione degli indirizzi di progetto di cui anche** all'ART.1-**commi 5 e 6-AS n.5-NTA-DdP** e per la qualità urbanistico-territoriale il rispetto dei dieci criteri delle biourbanistica di cui anche all'ART n.1-AS n.4-NTA-DdP. ..."*

Commentato [S73]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Si modifica l'art.57:

-Al primo paragrafo aggiungendo **"al quale si rinvia"** dopo "devono caratterizzarsi per la qualità del loro progetto di cui all'Art.2-NTA-DdP"

-Al secondo paragrafo aggiungendo **"calcolare la SLP complessiva da perequare e di"** dopo "Al fine di" e **"rispettivamente per incentivazione e per compensazione"** dopo "le corrispondenti quote minime del 10% e del 10% della SLP da perequare" e sostituendo la frase "di cui agli Artt.4 12 c.3 e 4-NTA-DdP perequando per incentivazione ed alle condizioni di cui all'Art.12c.1 e 4-NTA-DdP perequato per compensazione." Con **"di cui agli Artt.4 per l'incentivazione e 12 c.2 per la compensazione, ai quali articoli si rinvia."**

-cancellando il terzo paragrafo: **"In alternativa all'utilizzo del corrispondente incremento volumetrico/SL delle quote del 10% e 10% della SLP di cui sopra una volta perequate per incentivazione e per compensazione in attuazione dei criteri di cui ai sopracitati Artt.4 e 12, l'operatore può usufruire di uno sconto equivalente sul contributo di costruzione calcolato in attuazione dell'Allegato n.1-NTA-PdS."**

-Al quarto paragrafo cancellando **"e per la qualità urbanistico-territoriale"**, aggiungendo **"al quale si rinvia"** dopo "l'Art.2-NTA-DdP", scrivendo **"anche"** dopo "per gli elementi costitutivi del paesaggio naturale di cui", scrivendo **"e per gli elementi costitutivi del paesaggio"** dopo "all'ART n.2-AS n.2-NTA-DdP", scrivendo **"degli indirizzi di progetto di cui anche"** dopo "antropico di Biassono l'attuazione", sostituendo "all'ART.1-AS n.5-NTA-DdP" con **"all'ART.1-**commi 5 e 6-AS n.5-NTA-DdP"****

18) Art. 60-MECCANISMI PREMIALI

-Al comma 1, primo alinea aggiungere "a consumo di suolo e per interventi" dopo "per gli interventi AT" e "di ristrutturazione urbanistica," dopo "ATR e IR"

-Al comma 1, secondo alinea cancellare "per" dopo "per incentivazione", aggiungere "minimo" dopo "il 10%", si aggiunge "complessiva" dopo "della loro SLP", cancellare "per" dopo "per compensazione", e aggiungere "minimo della loro SLP complessiva" dopo "un'ulteriore 10%"

-Al comma 1, terzo alinea cancellare "all'utilizzo dell'incremento volumetrico/SL corrispondente alle quote" e scrivere "alla verifica delle quote minime", cancellare "da verificare" dopo "del 10% e 10% della SLP", cancellare "usufruire di uno sconto sul" e scrivere "proporre un'equivalente maggiorazione del"

-Al comma 1 secondo paragrafo cancellare "sulla qualità degli" e scrivere "sugli" e aggiungere dopo "all'interno del Tessuto consolidato" la frase "il PGT a sua volta prevede ed il RE recepisce che"

-Al comma 1 lettera a) aggiungere "ATR e" dopo "gli interventi a PA degli", cancellare "per gli interventi diretti e IR", aggiungere "per i singoli interventi diretti o per i PA degli ATR e IR" dopo "se non disposto diversamente", sostituire "dei criteri incentivanti" con "delle finalità"

-Al comma 1 lettera b) aggiungere "in attuazione di una medesima finalità," prima di "in alternativa all'incremento" e "della quota equivalente del 20% massimo" dopo "in alternativa all'incremento"; aggiungere "equivalente" dopo "usufruire di uno sconto" e "in attuazione della medesima finalità di cui" dopo "sul contributo di costruzione"

19) Art.61-PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RI-SCHIO GAS RADON

Si chiede di aggiornare linee guida relative alla prevenzione del Gas Radon secondo il Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032.

20) Art.63- DISPOSIZIONI GENERALI

A) sostituire la definizione dei locali sottotetto non agibili e praticabili e per quelli Agibili dell'art. 63 del R. E. con la SOLA SPECIFICA dell'h. minima, media e dei RAI:

SOTTOTETTO E LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI E PRATICABILI:

Per sottotetto di cui alla definizione D.t.u. n°23 e di cui alla relativa norma di attuazione dell'Art.5c-c.8-NTA-PdR, si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante;

Si definisce non agibile ma praticabile senza la permanenza di persone il sottotetto destinato ed utilizzato esclusivamente come superficie accessoria di cui alla D.t.u. n 15 dell'abitazione principale. I sottotetti non agibili ma praticabili, nel rispetto del vigente RCI, devono comunque avere un'altezza media ponderale inferiore a 2,40m e un rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20.

Commentato [S74]: Controdeduzione

L'osservazione viene ACCOLTA.

Si modifica l'art.57:

-Al comma 1, primo alinea si aggiunge "a consumo di suolo e per interventi" dopo "per gli interventi AT" e "di ristrutturazione urbanistica," dopo "ATR e IR"

-Al comma 1, secondo alinea si cancella "per" dopo "per incentivazione", si aggiunge "minimo" dopo "il 10%", si aggiunge "complessiva" dopo "della loro SLP", si cancella "per" dopo "per compensazione", e si aggiunge "minimo della loro SLP complessiva" dopo "un'ulteriore 10%"

-Al comma 1, terzo alinea si cancella "all'utilizzo dell'incremento volumetrico/SL corrispondente alle quote" e si scrive "alla verifica delle quote minime", si cancella "da verificare" dopo "del 10% e 10% della SLP", si cancella "usufruire di uno sconto sul" e si scrive "proporre un'equivalente maggiorazione del"

-Al comma 1 secondo paragrafo si cancella "sulla qualità degli" e si scrive "sugli" e si aggiunge "all'interno del Tessuto consolidato" dopo "il PGT a sua volta prevede ed il RE recepisce che"

-Al comma 1 lettera a) si aggiunge "ATR e" dopo "gli interventi a PA degli", si cancella "per gli interventi diretti e IR", si aggiunge "per i singoli interventi diretti o per i PA degli ATR e IR" dopo "se non disposto diversamente", si sostituisce "dei criteri incentivanti" con "delle finalità"

-Al comma 1 lettera b) si aggiunge "in attuazione di una medesima finalità," prima di "in alternativa all'incremento" e "della quota equivalente del 20% massimo" dopo "in alternativa all'incremento"; si aggiunge "equivalente" dopo "usufruire di uno sconto" e "in attuazione della medesima finalità di cui" dopo "sul contributo di costruzione"

Commentato [S75]: Controdeduzione

L'osservazione viene ACCOLTA.

Si modifica l'art.61 sostituendo integralmente i sei punti dell'art.61 con i sei punti evidenziati dal parere ATS che corrispondono ai riferimenti nazionali

Commentato [S76]: Controdeduzione

L'osservazione viene PARZIALMENTE ACCOLTA.

Si modifica l'art.63-paragrafo SOTTOTETTO E LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI E PRATICABILI

-riscrivendo il paragrafo come segue:

"Si definisce non agibile ma praticabile e quindi senza permanenza di persone, il sottotetto, ~~privo dei requisiti di agibilità, destinato ed utilizzato esclusivamente come spazio accessorio e di servizio di cui alla della definizione n° 15, dell'alloggio ubicato al livello sottostante.~~

Si definisce praticabile senza permanenza di persone il sottotetto destinato ed utilizzato esclusivamente come superficie accessoria di cui alla D.t.u. n 15 dell'abitazione principale.

I sottotetti non agibili ma praticabili, nel rispetto del vigente RCI, devono comunque avere un'altezza media ponderale inferiore a 2,40m un'altezza netta interna al colmo non superiore a m. 2,40, una pendenza delle falde non spezzate, di copertura non inferiore al 25% e un rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20."

LOCALI SOTTOTETTO AGIBILI

- Si definisce agibile il sottotetto destinato ed utilizzato ad alloggio autonomo o come spazio di abitazione in continuità dell'alloggio ubicato al livello sottostante o contermino. Le altezze minime nette non potranno comunque essere inferiori a m. 2,10 per i locali abitabili e l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,70;
- Per gli spazi accessori e di servizio l'altezza netta interna non deve essere inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli;
- Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi legati stabilmente alla struttura edilizia e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostigli, guardaroba, spogliatoio, deposito.
- Deve essere garantito un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/8.

RECUPERO DEI LOCALI SOTTOTETTO:

- Togliere il secondo comma in cui si asserisce che: *"la normativa dei sottotetti concede deroga solo alle altezze minime e medie dei locali destinati a residenza e di cui al successivo Art. 64. Pertanto gli indici volumetrici sono da rispettare."*
- **NON E' PER NIENTE COSÌ, LA NORMATIVA VIGENTE E' IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO** come recita l'art. 64 comma 2 della L.R. 12/2005 secondo periodo: *"Esso non richiede preliminarmente adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3"*.

21) Art. 64- CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (RESIDENZIALI ED ASSI-MILABILI) E DEI LORO AMBIENTI

Si propone di aggiungere un comma con la previsione della misura minima per i monocalci riprendendo la vecchia definiz. del R.E. vigente:

- *L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone,*

22) Art.65-QUALITA' DELL'ARIA

Si propone, con criteri geometrici-tecnici ben definiti di concedere che anche il primo bagno, in taluni casi possa essere privo di aerazione naturale.

Commentato [S77]: Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

Il testo dei locali sottotetto non agibili e praticabili e di quelli agibili è stato "dettato" dall'ATS.

Commentato [S78]: Controdeduzione

Il testo del recupero dei locali sottotetto, è stato "dettato" dall'ATS.

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**. Si modifica l'art.63-paragrafo RECUPERO DEI LOCALI SOTTOTETTO:

-Al secondo capoverso dopo "Pertanto gli indici volumetrici..." scrivendo **"dei rispettivi ambienti omogenei"** e dopo "sono da rispettare" scrivendo **"senza che la volumetria del recupero venga verificata con gli indici di densità edilizia ammessa"**

Commentato [S79]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**. Si modifica l'art.64

-aggiungendo alla fine del paragrafo "CONFORMAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI" la frase **"Si assume come superficie minima di un alloggio per una persona la superficie di 28 mq"**

-aggiungendo al paragrafo "SUPERFICIE E VOLUMI MINIMI UTILI DEGLI AMBIENTI" la frase ; **Fermo restando che la superficie minima dell'alloggio per una persona è di 28 mq. ..."**

Commentato [S80]: Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA**.

Vale quanto affermato dall'ATS circa l'assunzione di responsabilità da parte del progettista incaricato tramite asseverazione in quanto lo stesso riveste il ruolo di **"esercente un servizio di pubblica"**.

23) Art.85-ACCESSI CARRAI

A) Aggiungere il seguente comma: "Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma."

B) Sostituire nella definizione degli accessi carrai all'art. 85 utilizzando la definizione del vecchio R.E.:

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito normalmente da quello di minor traffico; l'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00 e non superiore a m. 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni e nella formazione di nuovi passi carrai al servizio di edifici esistenti, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 5,00. L'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 3% per almeno 5 m. dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o le porte di accesso devono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

24) Si propone di accorpare gli articoli relativi alle recinzioni e mura di cinta (art. 89,133 e 148) in un unico articolo

Commentato [S81]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.
Si modifica l'Art.85

- cancellando al secondo alinea "2,50" e scrivendo "5,00" e cancellando la frase "e di 5,00 m di lunghezza"
-aggiungendo alla fine dell'ultimo capoverso dopo "...accessi carrai esistenti" la frase "**che possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.**"

Commentato [S82]: Controdeduzione

L'osservazione viene **RESPINTA** in quanto gli articoli trattano temi diversi:

-l'art.89 parla delle recinzioni verso gli spazi pubblici di cui al Sez.10°-Cap.II-TIT.III del RE
-l'art.133 tratta dei muri di cinta ciechi di cui alla Sez.13°-Cap.5°-TIT.III
-l'art.148 tratta delle recinzioni tra spazi privati di cui alla Sez.9°-Cap.6°-TIT.III.

25) Art. 92-AREE VERDI

Commentato [S83]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Si modifica l'Art.92:

-sostituendo al primo e al secondo capoverso "ART n.3-Asn.2-NTA-DdP" con "**Art.15-Asse strategico n.2-ART n.3 delle NTA del DdP**"

-alla seconda riga cancellando "~~formazione di un apposito Regolamento comunale in attuazione del Regolamento edilizio, per la...~~" e la frase "~~si anticipano~~" scrivendo in sostituzione "**si affermano**".

-cancellando al terzo capoverso "~~tutte le tipologie di piante~~" e "~~delle piante~~" e scrivendo "alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di 30 cm ed in particolare di alberi"

-cancellando al terzo capoverso la frase "~~Sono soggetti a denuncia gli interventi definiti di utilizzazione.~~" e la frase "~~Qualora lo reputi necessario, l'Amministrazione Comunale può per iscritto agli uffici comunali competenti le ragioni d'urgenza.~~"

-aggiungendo questo paragrafo prima di "I proprietari di aree verdi...":

L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di 30 cm non è consentito eccetto che per comprovate necessità quali: malattia, pericolo, interferenza con manufatti edilizi esistenti.

L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di 30 cm è subordinato:

1. alla preventiva richiesta di autorizzazione, da presentare alla competente struttura comunale almeno 30 giorni prima delle operazioni, corredata da planimetria, fotografie, relazione tecnica redatta da agronomo abilitato specificante uno dei motivi indicati al precedente capoverso.

2. alla sostituzioni obbligatorie a fini compensativi della specie legnosa abbattuta con una nuova specie legnosa, all'interno del lotto, salva dimostrata impossibilità tecnica dettagliatamente illustrata nella relazione di cui al precedente punto 1.

L'autorizzazione non è prescritta per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppeti, robinie, ecc) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.

Per le aree comprese nel Parco Regionale della Valle del Lambro valgono le norme, qualora più restrittive, previste dal PTC del Parco.

Per le aree boscate valgono le specifiche norme di settore.

È consentito, in alternativa all'abbattimento dell'albero, l'espianto e l'immediato reimpianto in luogo adatto, anche qualora vi siano le condizioni tecniche e motivazioni di carattere estetico, storico, simbolico.

In caso di nuovi insediamenti edilizi su suolo con presenza di alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di 30 cm, sarà da privilegiare:

- la conservazione dell'albero
- in subordine, l'espianto e il trapianto dell'albero
- in ulteriore subordine, l'abbattimento e la compensazione di cui al precedente punto 2

La sostituzione con la nuova specie legnosa deve essere contestuale all'abbattimento o concludersi entro la fine lavori degli interventi edilizi

Rendere coerenti RE ed NTA rifacendosi al regolamento del verde attualmente vigente o inserendo degli articoli come dal RE di Villasanta; Si chiede che non venga chiesto l'atto notorio per l'abbattimento delle piante (punto d) di pag. 52 (ultimi due commi) NTA).

-Si propone di inserire la specifica sul taglio piante che deve essere preceduto da perizia di un agronomo che giustifichi l'abbattimento per tutte le tipologie di piante

26) All. n° 1- MECCANISMI PREMIALI

-Al comma 1 lettera A sostituire "Il 10% ed un altro 10% della SLp" con "La verifica del 10% minimo e di un altro 10% minimo della SLp"

-Al comma 1 lettera B aggiungere "rispettivamente" dopo "è assegnata"

Commentato [S84]:

-al quart'ultimo capoverso aggiungendo dopo "l'Amministrazione Comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio" la frase ", con diritto di rivalsa" e cancellando "o non sia in grado di provvedervi".

Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Per le NTA si modifica il quart'ultimo capoverso dell'ARTn.3-AS n.2-Art.15-NTA-DdP cancellando la frase "formazione di uno specifico Piano del Verde, per la "

Al terz'ultimo capoverso si cancella " Al Piano del Verde sarà allegato l'elenco delle..." e si scrive : " Le ..." con l'aggiunta prima di "proposte" della parola "saranno"

L'art.92 del RE già prevede che alla pratica di abbattimento venga allegata "una relazione redatta da un tecnico abilitato con competenze specifiche."

Commentato [S85]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Si modifica l'all. 1-Meccanismi premiali:

-Al comma 1 lettera A sostituendo "Il 10% ed un altro 10% della SLp" con "La verifica del 10% minimo e di un altro 10% minimo della SLp"

-Al comma 1 lettera B aggiungendo "rispettivamente" dopo "è assegnata"

27) **AII.n°2- RIDUZIONI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

L'allegato 2 riporta l'indicazione delle percentuali di riduzioni. Viene diviso in due paragrafi che intitolati riduzioni - oneri e costo – e – riduzione contributo -.

Accorpate specificando che non si sommano le percentuali come indicato, ma calcolata la riduzione indicata dalla L.R. 12/05 x oneri e costo, al valore ottenuto si applicano le percentuali ulteriori previsti da delibere e norme vari che disciplinano la materia;

-Al paragrafo "Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione" cancellare ", salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni"

28) **AII. n° 3- TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI**

Eliminare l'Allegato 3 in quanto le definizioni sulla tipologia degli interventi risultano già riportate nell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e la parte relativa ai documenti di progetto è già riportata nell'Allegato 4

29) **AII. n° 4- DOCUMENTI ED ELABORATI**

-Alla lettera e- cancellare "Art. 28-b" e "4,5,6, e 8",

-Alla lettera e-cancellare i punti 2, 3, 3.1, 3.7, 3.8, 3.9

Commentato [S86]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Si modifica l'all.2

- cancellando il paragrafo "Contributo di costruzione" in quanto già compreso nel paragrafo precedente

-Al paragrafo "Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione" cancellando ", salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni"

-Si sostituisce "**(5060% del dovuto=scontato del ...%=scontato del ..%=ecc.+..%=)** dovuto ..% di riduzione"

-si aggiunge la seguente frase "**NB: Le percentuali di riduzione non si sommano. Una volta determinato il contributo ridotto del 60% come da Art.44 L.R. 12/2005 al valore calcolato si applicano le riduzioni della DGR 3508"**

Commentato [S87]: Controdeduzione

L'osservazione viene **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

Si modifica l'allegato 3

-cancellando le definizioni di cui al capitolo 1

-cancellando le esemplificazioni di ogni tipologia e l'elenco dei documenti di progetto se e quando presenti

Commentato [S88]: Controdeduzione

L'osservazione viene **ACCOLTA**.

Si modifica l'all.4

-Alla lettera e- cancellando "Art. 28-b" e "4,5,6, e 8",

-cancellando:

1. ~~estratto di P.G.T. superficie fondiaria;~~

2. ~~planimetria quotatadegli edifici con l'indicazione:~~

1. ~~degli allineamenti stradali esistenti o previsti e delle relative caratteristiche dimensionali;:"~~

"7. ~~di ogni altro elemento o manufatto di rilievo esistente ed in progetto;~~

8. ~~progetto integralmente le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti, le sezioni;~~

9. ~~particolari costruttivi ed architettonici dei colori e delle decorazioni;~~

ALLEGATO 1

• Art. 4-AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED ESAME PAESISTICO

-Si sostituisce “dall’Art.56.B-NTA-PdR al quale si rinvia” con “dagli Artt.60, 61 e 62-NTA-PdR ai quali si rinvia”

• Art. 13- CONTRIBUTO DI PEREQUAZIONE

-Si sostituisce “dall’Allegato n°1 del Doc.n°2-Relazione Piano dei Servizi vigente, mentre” con “dall’Allegato n°1-Doc.n°2- NTA-PdS-PGT.”

-Si aggiunge “(SQ*-Art.5b-NTA-PdR)” dopo “Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo”

- **Art. 57-CONTENUTI DI QUALITA’**-Al primo paragrafo si aggiunge “al quale si rinvia” dopo “all’Art.2-NTA-DdP”

- **Art. 58-REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

-Al paragrafo G-VENTILAZIONE, sottoparagrafo g1-ventilazione naturale si sostituisce “Regolamento Locale d’Igiene” con “Regolamento **Comunale** d’Igiene”

- **Art. 60-MECCANISMI PREMIALI**

-Al comma 1, secondo alinea si sostituisce “all’Art.12 c.1, 2 e 4-NTA-DdP” con “all’Art.12 c.2-NTA-DdP”

-Al comma 1 lettera a) si aggiunge “al quale articolo si rinvia,” dopo “di cui all’Art. 19-NTA-PdR”

-Al comma 1 lettera c) si aggiunge “al quale articolo si rinvia” dopo “di cui all’Art.19-NTA-PdR”

-Al comma 2 si aggiunge “al quale si rinvia” dopo “L’Art.17 c.3-NTA-PdS” e dopo “Lo stesso Art.17 c.4-NTA-PdS”, si sostituisce “Art.17-NTA-PdS al comma 4” con “Art.17 c.4-NTA-PdS” e si sostituisce “degli edifici di tipo C ed E di cui al comma 2a dell’Artt.13 e 14-NTA-PdR” con “degli edifici di tipo C di cui al comma 2a dell’Art.13 e degli edifici di cui al comma 1b dell’Art.14-NTA-PdR, ad esclusione dei tipi A e B.”

- **Art. 134- BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

-Si aggiunge “oltre che” dopo “Per beni culturali e storici si intendono”, si sostituisce “di cui anche all’Art.61-NRA-PdR” con “di cui agli Artt.60,61 e 62-NTA-PdR”, si aggiunge “in tutti i casi” dopo “di cui all’Art.14 c.2a-NTA-PdR,”

- **Art. 135- REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITO A DI P.G.T.**

-Si sostituisce “dall’Art.13 c.13.2a-NTA-PdR” con “dall’Art.13 c.2a-NTA-PdR”

- **Art. 149- MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

-Si aggiunge “di cui anche ai commi 5 e 6-ART.1-AS n.5-Art.15-NTA-DdP” dopo “paesaggio antropico di Biassono”

- **Art. 150- AREE ED OPERE DI PERTINENZA**

-Al paragrafo AREE DI PERTINENZA si sostituisce “all’Art.5c-NTA-PdR” con “all’Art.5c c.6-NTA-PdR”

-Al paragrafo OPERE DI PERTINENZA si sostituisce "all'Art.3.4B.h-NTA-PdS" con "all'Art.3 c.5-NTA-PdS"

- **AII. n° 1- MECCANISMI PREMIALI**

-Al comma 1 lettera B al punto 1 e al punto 2 si sostituisce "dall'Art.7-NTA-DdP" con "dall'Art.4 c.3-NTA-DdP"

- **AII. n° 4- DOCUMENTI ED ELABORATI**

-Alla lettera a- si sostituisce "dall'Art. 32-NTA-PGT-AR1-comma14" con "dal comma 12-ART.1-AS.5-Art.15-NTA-DdP"