

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO

Adottato dal Consiglio comunale il 28 giugno 1982 con delibera n. 451, approvato dalla Giunta regionale Lombardia il 18 maggio 1983 con delibera n. 28492, in vigore dal 1° ottobre 1983.

Testo contenente le modifiche agli artt. 15, 16, 27, 30, 31, 40 e 57, come da delibera del Consiglio comunale in data 18 luglio 1984, n. 647, approvata dalla Giunta regionale Lombardia con delibera in data 6 novembre 1984, n. 44307, in vigore dal 1° gennaio 1985; e le modifiche agli artt. 1, 3, 4, 9, 20, 21, 32 e 35, come da delibera del Consiglio comunale in data 10 luglio 1989, n. 635, approvata dalla Giunta regionale Lombardia con delibera in data 20 novembre 1990, n. 2288, in vigore dal 21 marzo 1991.

INDICE

Titolo I - Norme generali

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento edilizio
- Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 4 - Interventi relativi a pertinenze
- Art. 5 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela
- Art. 6 - Interventi di restauro
- Art. 7 - Interventi di risanamento conservativo
- Art. 8 - Interventi di ristrutturazione
- Art. 9 - Interventi di nuova costruzione
- Art. 10 - Interventi di edilizia sperimentale
- Art. 11 - Interventi diversi o per opere minori
- Art. 12 - Interventi relativi ad aree scoperte
- Art. 13 - Interventi di demolizione
- Art. 14 - Interventi non ultimati
- Art. 15 - Interventi per manufatti provvisori
- Art. 16 - Interventi urgenti
- Art. 17 - Varianti in corso d'opera
- Art. 18 - Interventi di variazione della destinazione d'uso
- Art. 19 - Commissione edilizia: competenze
- Art. 20 - Commissione edilizia: composizione
- Art. 21 - Commissione edilizia: organi e procedure
- Art. 22 - Segreteria scientifica
- Art. 23 - Rilevamento del patrimonio edilizio

Titolo II - Norme di procedura

- Art. 24 - Dichiarazione urbanistica
- Art. 25 - Immobili vincolati
- Art. 26 - Documentazione integrativa

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO

- Art. 27 - Il pre-progetto
- Art. 28 - Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione
- Art. 29 - Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia
- Art. 30 - Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

Titolo III - Norme morfologiche

- Art. 31 - Conformazione delle costruzioni
- Art. 32 - Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzioni non destinate ad attività industriali e assoggettate a particolari discipline dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- Art. 33 - Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni
- Art. 34 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito: luoghi da sottoporre a particolare disciplina
- Art. 35 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito: requisiti

Titolo IV- Norme tecnologiche

- Art. 36 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche
- Art. 37 - Requisiti termici e igrotermici
- Art. 38 - Requisiti illuminotecnici
- Art. 39 - Requisiti acustici
- Art. 40 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 41 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- Art. 42 - Requisiti relativi alla fruibilità
- Art. 43 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 44 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza
- Art. 45 - Requisiti relativi alla durabilità
- Art. 46 - Requisiti energetici ed ecologici

Titolo V - Esecuzione delle opere assentite

- Art. 47 - Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni
- Art. 48 - Disciplina generale del cantiere di costruzione
- Art. 49 - Scavi
- Art. 50 - Cautela per la salvaguardia di ritrovamento archeologia, storici e artistici
- Art. 51 - Recinzioni provvisorie
- Art. 52 - Strutture provvisorie del cantiere di costruzione
- Art. 53 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazioni di costruzioni
- Art. 54 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici; ripristino di suolo pubblico

Titolo VI - Licenza d'uso e revisione periodica delle costruzioni

Art. 55 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

Art. 56 - Licenza d'uso

Art. 57 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

Titolo VII - Disposizioni varie

Art. 58 - Apposizioni di indicatori e altri apparecchi

Art. 59 - Numero civico degli edifici

Art. 60 - Sistemazione dei marciapiedi

Art. 61 - Chiusura di aree edificabili e di cave

Art. 62 - Norma transitoria e di attuazione.

Definizioni

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1.

Oggetto del regolamento edilizio

1. 1. Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

1.2. Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Art. 2.

Interventi di manutenzione ordinaria

2.1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

2.1. 1. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

2.1.2. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

2.1.3. le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;

2.1.4. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

2.1.5. l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

2.1.6. lo spostamento di pareti mobili;

2.1.7. la manutenzione del verde privato esistente.

2.2. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di

manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

2.3. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 3.

Interventi di manutenzione straordinaria

3.1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

3.1.1. le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

3.1.2. le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

3.1.3. le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Possono essere classificati di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali.

3.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

La realizzazione di servizi igienici richiesti dalle norme vigenti in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento non è assoggettata alle norme del successivo Titolo III.

3.3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

3.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

3.5. La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti, in quadruplice copia:

3.5. 1. planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

3.5.2. progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

3.5.3. documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;

3.5.4. dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

3.6. Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti.

Per le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, l'autorizzazione si intende accordata decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 120 giorni dalla data di formazione del silenzio-assenso, l'autorizzazione decade ad ogni effetto.

Tale decadenza non interviene, nel caso in cui prima della scadenza del predetto termine, il richiedente dichiari al Comune di rinunciare irrevocabilmente alla facoltà di avvalersi del silenzio-assenso, e di subordinare l'inizio dei lavori al rilascio dell'autorizzazione esplicita.

In questo caso, i lavori possono essere iniziati solo dopo che sia stata rilasciata la predetta autorizzazione esplicita.

Nell'ipotesi di cui al precedente comma, nonché nel solo caso in cui venga rilasciata autorizzazione esplicita prima della formazione del silenzio-assenso, il termine decadenziale di 120 giorni decorre dalla data del rilascio dell'autorizzazione esplicita.

3.7. Qualora l'immobile sia soggetto a tutela ai sensi del successivo art. 25 o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

3.8. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento

edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del P. R. G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

Art. 4.

Interventi relativi a pertinenze

4. 1. Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 mt., cortili, giardini,

impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

Gli interventi per la formazione di autorimesse in sottosuolo al servizio di edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento non sono assoggettati alle norme del successivo Titolo III fino al raggiungimento delle quantità indicate dall'art. 51.1 delle N.T.A. del P.R.G.

4.2. Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo art. 25, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita. 4.3. Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi artt. 11.3 e 11.4.

4.4. Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 3.6, quarto, quinto e sesto comma.

Art. 5.

Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela

5.1. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela ai sensi dell'art. 25, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione comunale il nullaosta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

Per gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non si applica la disposizione contenuta nella prima parte dell'art. 3.6 del presente regolamento e non possono avere corso senza espressa autorizzazione del sindaco.

5.2. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

5.3. L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

5.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo, riguardanti immobili sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 25, sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

Art. 6.

Interventi di restauro

6. 1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

6.1. 1. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, cos' da ricuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

6.1.2. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

6.1.3. alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

6.2. Gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

6.3. Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

6.4. La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere corredata dei seguenti documenti:

6.4.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;

6.4.2. esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);

6.4.3. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);

6.4.4. documentazione fotografica a colori;

6.4.5. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

6.4.6. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredata da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

6.4.7. schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;

6.4.8. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

6.5. Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non sia ottemperato a quanto sopra.

6.6. All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 3.6, quarto, quinto e sesto comma, ma i termini di 120 giorni, ivi previsti, sono portati ad un anno.

Art. 7.

Interventi di risanamento conservativo

7.1. Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art. 3, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

7.1.1. Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.

7.1.2. Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti dall'art. 3.1.3.

7.2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione amministrativa, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione d'ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

7.3. Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

7.4. La domanda di concessione o autorizzazione deve essere corredata dei seguenti documenti in quadruplica copia:

7.4.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

7.4.2. rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;

7.4.3. documentazione fotografica a colori;

7.4.4. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

7.4.5. progetto di risanamento conservativo (pianche, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

7.5. All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le seguenti disposizioni contenute nel precedente articolo 6.6.

Art. 8.

Interventi di ristrutturazione

8.1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, la eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

8.2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

8.3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statuali o regionali, o comprese nel censimento eseguito dal Comune a norma delle disposizioni del vigente P.R.G.

8.4. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

8.5. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dei seguenti documenti:

8.5.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

8.5.2. rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;

8.5.3. documentazione fotografica a colori;

8.5.4. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

8.5.5. progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

8.5.6. schemi degli impianti tecnologici;

8.5.7. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 9.

Interventi di nuova costruzione

9.1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

9.1.1. Sono altresì da considerare tali, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di aerostat', imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

9.1.2. (soppresso).

9.2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

9.3. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dei seguenti documenti:

9.3.1. copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;

9.3.2. copia della tavola di P.R.G. e della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;

- 9.3.3. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- 9.3.4. planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
- 9.3.5. planimetrie in scala 1:200 corredate dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;
- 9.3.6. progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- 9.3.7. pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita; d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- 9.3.8. particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- 9.3.9. schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- 9.3.10. completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- 9.3.11. progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- 9.3.12. la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- 9.3.13. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 10.

Interventi di edilizia sperimentale

- 10.1. Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare - anche in difformità rispetto alle norme vigenti - manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.
- 10.2. Tali interventi sono assentibili mediante autorizzazione, purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e a esclusivo titolo di sperimentazione.
- 10.3. La domanda di autorizzazione per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata della documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.
- 10.4. Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

Art. 11.

Interventi diversi o per opere minori

- 11.1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
- 11.1.1 I distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

- 11.1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- 11.1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione; 11.1.4. monumenti ed edicole funerari.
- 11.2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.
- 11.3. La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
- 11.3.1. una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- 11.3.2. progetto dell'opera (pianche, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- 11.3.3. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
- 11.4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
- L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art. 12.

Interventi relativi ad aree scoperte

- 12.1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 12.2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
- 12.2.1. essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- 12.2.2. essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
- 12.3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.
- 12.4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
- 12.5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

Art. 13.

Interventi di demolizione

- 13.1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.
- 13.2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per

tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

13.3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

13.4. La domanda inerente deve essere corredata di:

13.4.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;

13.4.2. rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;

13.4.3. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

13.4.4. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

13.4.5. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

13.5. Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

13.5.1. alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire;

nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

13.5.2. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

13.5.3. all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;

13.5.4. all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

13.5.5. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

13.6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma 13.5.4, l'amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

13.7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

13.8. Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

Art. 14.

Interventi non ultimati

14.1. Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per la esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, come l'intervento originario.

14.2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova educazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

Art. 15.

Interventi per manufatti provvisori

15.1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

15.2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

15.3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

15.4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

15.5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Art. 16.
Interventi urgenti

16.1. Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

16.2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.

16.3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al sindaco.

Art. 17.
Varianti in corso d'opera

17.1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modificano la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

Art. 18.

Interventi di variazione della destinazione d'uso

18.1. Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

18.2. La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

18.3. La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

Art. 19.

Commissione edilizia: competenze

19.1. La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

19.2. Essa esprime parere, quanto alla qualità dei progetti nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamenti sugli interventi disciplinati dagli artt. 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 18.

I progetti relativi a interventi disciplinati dall'art. 3 sono sottoposti all'esame della Commissione edilizia quando si tratti di qualificare gli interventi ai sensi degli art. 3.1, terzo comma, 3.2 e 3.3.

19.3. La Commissione esprime altresì "parere sulle proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia o urbanistica.

19.4. La Commissione edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 2 1, ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

Art. 20.

Commissione edilizia: composizione

20.1. La Commissione edilizia è composta da quindici membri nominati dal Consiglio comunale come segue:

20.1.1. un ingegnere, un architetto, un geometra e un perito industriale edile scelti da terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegi professionali;

20.1.2. da un esperto in tecnologia edilizia scelto da una terna proposta dal Politecnico di Milano;

20.1.3. da un esperto in ergonomia scelto da una terna proposta dall'Istituto di Medicina del Lavoro dell'Università di Milano;

20.1.4. da un esperto in arredo urbano e storia dell'architettura scelto da una terna proposta dall'Accademia di Belle Arti di Brera;

20.1.5. da un rappresentante dei Sindacati inquilini scelto da una terna proposta dai Sindacati stessi;

20.1.6. da un rappresentante della Proprietà Edilizia scelto da una terna proposta dalla relativa associazione;

20.1.7. da un rappresentante delle imprese edili, scelto da una terna proposta dalla relativa associazione;

20.1.8. da cinque esperti nominati direttamente dal Consiglio comunale.

20.2. Ai lavori della Commissione edilizia partecipa a tutti gli effetti per la parte di competenza anche un rappresentante nominato dal Consiglio di zona interessato: sui problemi di carattere generale i rappresentanti dei Consigli di zona, nel loro insieme, esprimono voto consultivo.

20.3. Fanno altresì parte della Commissione edilizia il comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato e l'ufficiale sanitario o un suo delegato.

Alle sedute della Commissione edilizia possono inoltre partecipare senza diritto di voto, su invito del presidente della Commissione stessa o su loro richiesta, il soprintendente al Beni ambientali e architettonici, o un suo delegato, nonché il dirigente del Servizio beni ambientali della Giunta regionale, o un suo delegato.

20.4. Partecipano infine alla Commissione edilizia, senza diritto di voto, il capo ripartizione all'Edilizia privata o un suo delegato e gli ingegneri o architetti dirigenti i settori dell'Edilizia privata dell'Ufficio tecnico, o loro delegati nonché, per le proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, il capo ripartizione all'Urbanistica o un suo delegato e gli ingegneri o architetti dirigenti i settori dell'Urbanistica dell'Ufficio tecnico o loro delegati.

20.5. Per l'esame dei progetti partecipano alla Commissione: il capo ripartizione delle Finanze tributarie o un suo delegato quando essi riguardino interventi diversi o per opere minori, il capo ripartizione dello Stato civile e Servizi civici o un suo delegato quando i progetti riguardino interventi da eseguire nell'ambito di cimiteri comunali o edicole funerarie da erigere all'esterno di questi ultimi.

20.6. Il presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla Commissione edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori, professionisti o componenti della Segreteria scientifica.

20.7. I componenti elettivi della Commissione edilizia durano in carica tre anni dalla data della prima riunione alla quale sono convocati e sono rieleggibili soltanto quando siano trascorsi quattro anni dalla cessazione del precedente incarico. Al fine di assicurare un rapporto di continuità nel succedersi dei vari organi essi sono rinnovati, per un terzo, un anno prima che scade, per gli altri componenti, il triennio.

In sede di prima applicazione della presente disposizione l'individuazione dei componenti da sostituire, nella misura di un terzo, un anno prima della scadenza del triennio avverrà a sorteggio; in seguito essa sarà automaticamente determinata dal decorso dei tre anni dalla data di prima convocazione.

20.8. I componenti dalla Commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nei corsi di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

Art. 21

Commissione edilizia: organi e procedure

21.1. La Commissione edilizia è presieduta dal sindaco o dall'assessore all'Edilizia privata.

21.1.1. La Commissione elegge tra i suoi quindici membri, nominati dal Consiglio comunale, due vice presidente.

21.1.2. In caso di assenza del presidente le sedute sono presiedute dal vice presidente più anziano di età ed in assenza di quest'ultimo dall'altro vice presidente, in assenza di ambedue le riunioni sono presiedute dal commissario più anziano d'età.

21.1. Le funzioni di segreteria della Commissione edilizia sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione comunale, designati dall'assessore all'Edilizia privata.

21.3. La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

21.4. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.

21.5. I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta ma non al numero dei votanti. In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prende il voto del presidente della Commissione.

21.6. I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Art. 22.

Segreteria scientifica

22.1. La Segreteria scientifica ha compiti di consulenza circa l'applicazione delle presenti norme e di raccolta delle eventuali esigenze di aggiornamento delle stesse.

22.2. La Segreteria scientifica cura la compilazione di documenti atti a illustrare problemi e soluzioni inerenti la gestione del regolamento edilizio; l'uso e la diffusione di tali documenti spetta all'Amministrazione comunale.

22.3. La Segreteria scientifica è composta dal sindaco o dall'assessore all'Edilizia privata, che la presiede, e da cinque membri, nominati dal Consiglio comunale per la loro competenza ed esperienza in materia e ricerca ambientali, progettuali, sanitarie, storiografiche e tecnologiche. Essi restano in carica per tre anni.

22.4. Il segretario generale, il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e l'ufficiale sanitario o loro delegati partecipano di diritto ai lavori della Segreteria scientifica.

22.5. La Segreteria scientifica è assistita da funzionari comunali cui sono demandati compiti di segreteria e di documentazione.

22.6. La Segreteria scientifica, con il consenso dell'Amministrazione comunale, può avvalersi della collaborazione di istituti di ricerca e di consulenti.

Art. 23.

Rilevamento del patrimonio edilizio

23.1. I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Esso è volto a valutazione di carattere edilizio e urbanistico e ha riguardo alle unità edilizie nel loro complesso come alle singole unità

immobiliari e ai singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

23.2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposita scheda.

23.3. Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto, altresì, a comunicare all'Amministrazione comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

23.4. In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'amministrazione comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo criteri e modalità da essa dettati.

TITOLO II

NORME DI PROCEDURA

Art. 24.

Dichiarazione urbanistica

24.1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previsto nel programma pluriennale di attuazione.

24.2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 25.

Immobili vincolati

25. 1. Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nullaosta da parte di altri enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Art. 26.

Documentazione integrativa

26. 1. Nel caso in cui l'amministrazione comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la

documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

26.2. I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

Art. 27.

Il preprogetto

27.1. Coloro i quali intendono dare corso a interventi, soggetti a concessione edilizia per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al sindaco un preprogetto.

27.2. Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

27.2. 1. il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 7, 9, 10 e 11;

27.2.2. planivolumetrie di massima correlate al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;

27.2.3. le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;

27.2.4. le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;

27.2.5. eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

27.3. Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

27.4. Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

27.5. Il preprogetto, una volta istruito, è sottoposto dall'Amministrazione comunale all'esame del Consiglio di zona competente per territorio, il quale esprime entro venti giorni dalla data del ricevimento della pratica il proprio parere motivato.

27.6. Il sindaco, acquisiti anche il parere dell'ufficiale sanitario e della Commissione edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto dei pareri raccolti. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa; pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.

Art. 28.

Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione

28.1. La domanda volta a ottenere il nullaosta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.

28.2. Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

2 8.3. A integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve essere altresì“
corredata da:

2 8.3. 1. copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatosi nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;

28.3.2. rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) o aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;

28.3.3. schema della rete di trasporti pubblici (con l'indicazione dei punti di fermata e delle percorrenze) e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione.

28.4. Il progetto planivolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:

28.4.1. gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;

28.4.2. le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;

28.4.3. le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

28.4.4. la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione; 28.4.5. documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante.

28.5. Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

28.5.1. indagine urbanistica, tendente a illustrare le Caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici; 28.5.2. schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.

28.6. t facoltà dell'Amministrazione comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

Art. 29.

Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia

29.1. La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale, corredata dal progetto esecutivo costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

29.2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.

29.3. Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'autorizzazione o della concessione e dei relativi allegati; l'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.

29.4. All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare la propria residenza in Milano ovvero il domicilio quivi eletto.

29.5. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al sindaco dal titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia e dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri di cui al precedente comma 29.3.

Art. 30.

Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

30.1. Il sindaco, acquisiti i pareri dell'ufficiale sanitario, della Commissione edilizia, quando richiesto, e - se espresso nei termini previsti dal regolamento per il accentramento - del Consiglio di zona, assume la propria determinazione in merito alla

domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

30.2. Il sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva verifica, l'opera progettata:

30.2.1. contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento;

30.2.2. riproduca un preprogetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.

30.3. Il sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al comma 30. 1, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della Commissione edilizia.

Nei casi in cui la Commissione edilizia non è chiamata a esprimere un parere ai sensi dell'art. 19.2. gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma di un funzionario del competente Ufficio tecnico comunale.

30.4. La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

30.5. Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il sindaco può autorizzare la predisposizione del cantiere.

Detta autorizzazione deve essere esplicita.

TITOLO III NORME MORFOLOGICHE

Art. 31. Conformazione delle costruzioni

31.1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:

31.1.1. dalla disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti esecutivi;

31.1.2. dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;

31.1.3. dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

31.2. La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi pubblici, di cui al precedente comma 31.1.3, deve essere eseguita controllando che la proiezione delle fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione. Il conguaglio fra la superficie delle parti di proiezione delle fronti, che risultino esterne allo spazio pubblico, e la superficie delle parti di spazio pubblico non interessate dalla proiezione delle fronti stesse può essere ammesso, sentito il parere della Commissione edilizia, alle seguenti condizioni:

31.2.1. il conguaglio sia limitato ai soli tratti interessati dal prospetto della nuova costruzione e dei suoi eventuali risvolti su spazi pubblici, anche di diversa larghezza;

31.2.2 .la proiezione delle fronti sia contenuta entro il profilo corrispondente in ciascun punto ai $\frac{3}{2}$ della larghezza dello spazio pubblico antistante le medesime;

31.2.3. la soluzione di conguaglio non contrasti, anche in riferimento agli edifici circostanti, con le prescrizioni dei successivi artt. 38.1 e 40.1.

31.3. La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi privati, di cui ancora al precedente comma 31.1.3, deve essere eseguita controllando che:

31.3.1. la proiezione delle semifronti (anche non finestrate o arretrate ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione.

31.3.2. la distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non sia inferiore ai 3 m.

31.4. Nuove costruzioni, ove la proiezione delle semifronti interessi spazi di proprietà di terzi o la cui distanza dal confine di proprietà sia inferiore ai 3 m., possono essere ammesse, sentito il parere della Commissione edilizia, a condizione che:

31.4.1. sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita;

31.4.2. risultino rispettate le prescrizioni di cui al successivo comma 31.5;

31.4.3. vengano verificate le condizioni di cui ai successivi artt. 38.1 e 40.1.

31.5. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni di cui agli artt. 38.1 e 40.1:

31.5.1. dette condizioni sono da ritenere soddisfatte quando sia eseguibile, con esito favorevole, la verifica grafica, integrata, se del caso, dalla verifica analitica di cui al successivo art. 31.6 per la quale la linea retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta e condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo delle costruzioni circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze aperte;

31.5.2. in alternativa è ammissibile eseguire la verifica di cui sopra, con, se del caso, l'integrazione sopra rammentata, dimostrando che la proiezione equinoziale delle ombre della nuova costruzione di eventuali soprastrutture non esce dalla superficie che va a formare il rapporto fra altezza e spazi interni o, comunque, investe le fronti finitime per più di 4 ore complessive.

31.6. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a $\frac{1}{4}$.

31.7. L'Amministrazione comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del P.R.G.

Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

31.8. È ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

31.8.1. nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.R.G.;

31.8.2. nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni del precedente art. 31.5 e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in oggetto di fronti architettoniche compiute;

31.8.3. nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, sentito il parere della Commissione edilizia, un corretto inserimento edilizio e ambientale;

31.8.4. nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;

31.8.5. nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di 5 m., sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal P.R.G.;

31.8.6. autorimesse private, limitatamente a una altezza di 3 m., per una estensione non superiore a 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;

31.8.7. recinzioni con le caratteristiche descritte al successivo art. 32.3;

31.8.8. cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

31.9. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della Commissione edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

31.10. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa, sentito il parere della Commissione edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi, etc. con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.

31.11. La superficie coperta dalle nuove costruzioni, non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline in altri regolamenti, non deve essere superiore al 40% dell'area del lotto di pertinenza.

31.12. La superficie occupata dalle nuove costruzioni come sopra non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia inferiore al 40% del lotto stesso.

31.13. Nell'ambito degli strumenti di pianificazione esecutiva i rapporti riguardanti la superficie coperta e la superficie filtrante indicati ai precedenti commi 11 e 12, si applicano in quanto compatibili con gli interventi previsti nell'ambito degli strumenti stessi.

31.14. Nelle nuove costruzioni l'oggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi è ammesso per una profondità di non più di 1,20 m.

È consentito l'oggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo.

Art. 32.

Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzioni non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

32.1. La superficie filtrante, di cui al precedente art. 3 1.12. è inedificabile anche nel sottosuolo ed è destinata al ravvenamento; deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

32.1.1. Nelle nuove costruzioni destinate ad usi misti con presenza di attività produttiva, la superficie filtrante di pertinenza dell'industria può essere realizzata anche mediante pavimentazione filtrante.

32.2. Gli eventuali parcheggi in superficie, ivi comprese le rampe di accesso e gli spazi di manovra, nonché le attrezzature per l'infanzia devono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

Detta superficie può essere estesa fino al 70% al fine di allestire opere di difesa civile; l'allestimento di esse in costruzioni esistenti non è soggetta a limitazione di superficie occupata.

32.3. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno o con siepi in "vivo". L'Amministrazione comunale ha facoltà, sentito il parere della Commissione edilizia, di accogliere o richiedere, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

Art. 33.

Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

33.1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

33.2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

33.2. 1. lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;

33.2.2. lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

33.3. È concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

33.3.1. la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m. e superiore a 6,50 m.;

33.3.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 1 0 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

33.3.3. la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m. e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m.

33.4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

33.4. 1. rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;

33.4.2. tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,50 m., per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

33.5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

Art. 34.

**Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite:
luoghi da sottoporre a particolare disciplina**

34.1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:

34.1.1. le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;

34.1.2. le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, ancorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità; 34.1.3. le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;

34.1.4. gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Art. 35.

**Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite:
requisiti**

35.1. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente art. 34, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

35.1.1. l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:

35.1.1.1. attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 m.; di lunghezza non superiore a 10 m.; di pendenza compresa fra il 5% e l'8%; convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiabile;

35.1.1.2. la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90m. x 1,30m.; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m.;

35.1.1.3. l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;

35.1.1.4. l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;

35.1.1.5. una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;

35.1.2. la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m. e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;

35.1.3. la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni di cui all'art. 34.1.4; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m.;

35.1.4. la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

**TITOLO IV
NORME TECNOLOGICHE**

Art. 36.

Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

36.1. Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

36.2. I requisiti normati sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

36.3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 5.

36.4. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Art. 37.

Requisiti termici e igrotermici

37.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

37.2. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C. Temperature maggiori possono essere previste:

37.2.1. nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;

37.2.2. nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;

37.2.3. nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

37.3. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18 °C.

37.4. La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

37.4.1. 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;

37.4.2. 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

37.5. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art. 38.

Requisiti illuminotecnici

38.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti. 38.2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

38.2.1. i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

38.2.2. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

38.2.3. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

38.2.4. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;

38.2.5. i locali non destinati alla permanenza di persone;

38.2.6. gli spazi di cottura;

38.2.7. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

38.3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

38.4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a I/I_0 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 36.3.

38.5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivo permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 39.

Requisiti acustici

39.1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

39.2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

39.3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

39.4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervici.

39.5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

39.5.1. pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB

39.5.2. pareti contigue con altri alloggi 42 dB

39.5.3. pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali specificati al 39.5.3 siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

39.6. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

39.7. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.

Art. 40.

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

40.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

40.2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

40.2.1. i locali di cui ai commi 38.2.1, 38.2.2, 38.2.3;

40.2.2. i locali di cui al comma 38.2.4, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
40.2.3. i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;

40.2.4. gli spazi di cottura.

40.3. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

40.4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

40.5. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

40.6. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m. La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 m.

L'altezza media può essere ridotta:

40.6.1. a 2,40 m., nei gabinetti; negli antigabinetti degli edifici non residenziali; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

40.6.2. a 2,10 m., negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche quando non fosse rispettato H secondo comma dell'art. 36.3.

40.7. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

40.8. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

40.9. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di $15 + 13u$ m², ove u è il numero di utenti virtuali.

40.10. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 m²; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 m² per le cucine e di 3,50 m² per i gabinetti con più di tre apparecchi.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 36.3.

40.11. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

40.12. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua

6 m³/hm³

- aerazione discontinua

12 m³/hm³.

40.13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Art. 41.

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

41.1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

41.1.1. eventuale aerazione attivata;

41.1.2. riscaldamento;

41.1.3. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

41.1.4. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

41.1.5. trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;

41.1.6. protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

41.1.7. protezione dagli incendi.

41.2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

41.2.1. distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;

41.2.2. distribuzione del gas di rete o del gas liquido;

41.2.3. espulsione dei gas combustibili.

41.3. Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

41.3.1. gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;

41.3.2. i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 42.

Requisiti relativi alla fruibilità

42.1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

42.2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

42.3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

42.4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

42.5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

42.6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

42.7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

42.8. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

42.9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

42.10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

4 2.11. I locali di cui all'art. 38.2.1 devono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo, con l'esterno.

42.12. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

42.13. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 43.

Requisiti relativi alla sicurezza

4 3.1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

43.2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

43.3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere minore di 1,10 m.

43.4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

43.5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

43.6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

43.7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

43.8. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili. 43.9. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

43.10. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal sindaco, sentita la Commissione edilizia.

43.11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

43.12. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

43.13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

43.14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 44.

Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

44.1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

44.2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

44.3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

44.4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, $0,1 \text{ m}^3 / \text{hm}$ allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

Art. 45.

Requisiti relativi alla durabilità

45. 1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

45.2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

45.3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Art. 46.

Requisiti energetici ed ecologici

46.1. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

46.2. Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d non deve superare negli edifici di nuova costruzione, in funzione del loro coefficiente di forma F , i seguenti valori:

- $C_d = 0,44 \text{ W/m}^3 \text{ K}$, per F minore di $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^3$

- $C_d = 0,86 \text{ W/m}^3 \text{ K}$, per F maggiore di $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$

- $C_d = 0,23 + 0,70 F \text{ W/m}^3 \text{ K}$, per F compreso tra $0,30$ e $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$;

i valori di Cd cos“ calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5, e per eccesso, ove risulti maggiore di 5.

I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari destinate alla produzione.

46.3. Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

TITOLO V

ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

Art. 47.

Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

47.1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

47.2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

47.3. Le operazioni di cui al punto 47.1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al punto 47.2 sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al punto 47.1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

47.4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 48.

Disciplina generale del cantiere di costruzione

48.1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile

di dimensioni di m. 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

48.2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi. 48.3. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

48.4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

48.5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

48.6. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

48.7. Il sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 49.

Scavi

49.1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

49.2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 50.

Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici

50.1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 51.

Recinzioni provvisorie

51.1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia

all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

51.2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

51.3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare non trasparenti.

51.4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

51.5. L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Art. 52.

Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

52. 1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

52.2. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 53.

Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni

53.1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.

In difetto il sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

53.2. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 54.

**Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici:
ripristino di suolo pubblico**

54.1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

54.2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale

54.3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

TITOLO VI

LICENZA D'USO E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 55.

Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

55.1. Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e la ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione.

L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.

55.2. Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente art. 47, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

55.3. L'Amministrazione comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia e ai relativi allegati.

Art. 56.
Licenza d'uso

56.1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal sindaco. Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.

56.2. La licenza d'uso è rilasciata una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'amministrazione ritenga necessario.

56.3. La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nullaosta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.

56.4. La licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

56.5. Nella licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

56.6. La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

56.7. In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

Art. 57.
Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

57.1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro: le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

57.2. Il sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

TITOLO VII

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 58.

Apposizione di indicatori e altri apparecchi

58.1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

58.1.1. le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

58.1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;

58.1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;

58.1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e ferroviari;

58.1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;

58.1.6. i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;

58.1.7. gli orologi elettrici;

58.1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici;

58.1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

58.1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi

58.2. le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

58.3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

58.4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

58.5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

58.6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

58.7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 59.

Numero civico degli edifici

59.1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

59.2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

59.3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

59.4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli. 59.5. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 60.

Sistemazione dei marciapiedi

60.1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

60.2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

Art. 61.

Chiusura di aree edificabili e cave

61.1. Il sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m. e non superiore a 3 m. e aspetto decoroso.

61.2. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

61.3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 62.

Norma transitoria e di attuazione

62.1. Le norme del presente regolamento edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al sessantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo. Detti progetti restano sottoposti alla disciplina del regolamento edilizio approvato dalla Giunta regionale Lombardia con deliberazione del 6 settembre 1977 in atti n. 11310.

DEFINIZIONI

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

Altezza della costruzione

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta quindi altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.

Altezza d'uomo

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 m. dal piano di calpestio.

Coefficiente di forma F degli edifici

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del d.m. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti.

Indice di valutazione

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/parti IV, V, VII.

Piano di spiccato

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Proiezione della fronte

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

Quota di spiccato

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico.

Semifronte della costruzione

Figura geometrica prima che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

Spazio di cottura

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione fra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa.

Superficie utile dell'alloggio

Superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita dalle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portafinestra, dalle canne di aerazione e fumarie, dagli eventuali camini, scale interne non comuni, balconi, logge, terrazze.

Tipologia

Insieme di elementi, figurativi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

Utente virtuale

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Circolare 15 dicembre 1989, n. 113/89

Interventi di manutenzione ordinaria - classificazione. Conferma delle disposizioni emanate con la circolare n. 8 del 31 maggio 1989.

In sede di pubblicazione della "Guida alla autorizzazione edilizia" l'elencazione degli interventi di manutenzione ordinaria ha recepito alcune bevi modifiche e integrazioni del testo della circolare n. 1/89 del 26 gennaio 1989 suggerite dalla Commissione edilizia o comunque ritenute opportune nella concreta applicazione della circolare suddetta.

Si riporta pertanto il testo delle disposizioni precedentemente emanate, con le parti modificate in grassetto per comodità di lettura.

La normativa vigente prevede che non siano soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria.

L'art. 31 lett. A) della legge n. 457/78 e l'art. 2 del Regolamento edilizio specificano che le opere di manutenzione ordinaria consistono in tutti quei lavori di modesta entità e di ricorrente esecuzione, necessari per mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici senza comportare mutamento alcuno delle caratteristiche originarie.

Sulla base della normativa richiamata e delle indicazioni fornite dalla dottrina e dalla giurisprudenza, si ritiene in via esemplificativa che, singolarmente considerati, possano essere ricondotti al concetto di manutenzione ordinaria, risultando pertanto esclusi dal regime della concessione, della autorizzazione e, per le opere interne, della relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85, i seguenti interventi che riguardano:

A) Opere edilizie esterne

1. ricorso del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione di pluviali e grondaie, nonché loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.) purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagome, orditura, ecc.);
2. ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti, con l'esclusione degli stabili soggetti a vincolo monumentale (legge lo giugno 1939, n. 1089), per i quali è sempre necessario il preventivo nullaosta da parte della Soprintendenza ai Monumenti. Qualora il ripristino delle facciate nonché ogni altra opera di manutenzione ordinaria riguardino immobili soggetti a vincolo ambientale (legge 29 giugno 1939, n. 1497), non è necessaria alcuna formalità a condizione che l'intervento non alteri lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici, i materiali ed i colori preesistenti;
3. riparazione dei balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; rappezzi a parti pericolanti delle facciate;
4. riparazione e rifacimento con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cavedi, ecc.;
5. riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.); applicazione di zanzariere o tende solari;
6. sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
7. riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
8. opere da realizzare negli immobili industriali di cui alla circolare ministeriale 16 novembre 1977, n. 1918;

B) Opere edilizie interne

1. riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;

2. riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con doppio vetro;
3. apertura e chiusura dei vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
4. costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, aperture in pareti divisorie della stessa unità immobiliare nonché tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni, purché i rapporti aeroilluminanti non siano in contrasto con i regolamenti vigenti;
5. posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza, all'interno. È invece soggetta ad autorizzazione la posa in opera di doppi serramenti e di cancelletti di sicurezza quando essi siano aggiunti all'esterno;
6. installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aerolluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;

C) Impiantistica

1. riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
2. riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e di forniture del gas, nonché delle canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna, sino al limite di proprietà dello stabile;
3. installazione di citofoni e relative opere;
4. opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti dei fabbricati e non interessino spazi pubblici;

D) Verde

1. manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere e pergolati.

La realizzazione delle opere avviene sotto la responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione degli interventi come opere di manutenzione ordinaria ai sensi della normativa sopra citata, sia per quanto riguarda il rispetto delle norme urbanistiche, di edilizia e di igiene.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro motivo in contrasto con la normativa vigente.

La classificazione che precede assume significato anche ai fini della riduzione Iva prevista dall'art. 8 del d.l. 31 ottobre 1980, n. 693 convertito con modifiche nella legge 22 dicembre 1980, n. 891.

La presente circolare sostituisce integralmente la precedente del 26 gennaio 1989 riguardante il medesimo oggetto.

Circolare 28 giugno 1990, n. 6/90

Mutamenti di destinazione d'uso: criteri di applicazione della normativa

**INDIVIDUAZIONE DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO
GIURIDICAMENTE RILEVANTI**

Il problema dei mutamenti di destinazione d'uso deve essere impostato in funzione della rilevanza giuridica che a tali mutamenti viene attribuita dalla normativa urbanistico-edilizia ai fini:

- a) dei presupposti di ammissibilità;
- b) della qualificazione degli interventi;
- c) dell'applicazione del contributo concessorio.

Rinviano alle precisazioni che seguono in merito all'applicazione del contributo concessorio ed all'ammissibilità dei cambiamenti di destinazione d'uso senza opere, la rilevanza giuridica dei mutamenti di destinazione d'uso viene presa in considerazione ai fini:

A) Dei presupposti di ammissibilità, ovvero in funzione dei condizionamenti normativa in materia. Si citano in particolare:

- a) l'art. 17 della l.r. n. 51/1975 e l'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., in zona omogenea A in mancanza di P.P.;
- b) l'art. 20 delle N.T.A. in zone B2 (di recupero) in assenza di P.I.O. e, quindi, in mancanza di una programmazione di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione convenzionati ovvero di un piano attuativo (P.P. o P.d.R.).

B) Della qualificazione degli interventi in cui tali mutamenti siano previsti (es. art. 3 del r.e. e art. 31 lett. b) della legge n. 457/78 - divieto di mutamenti di destinazione d'uso in sede di manutenzione straordinaria -, art. 26 della legge 47/85 opere interne -, art. 15 della legge 47/85 - varianti in corso d'opera).

È opportuno precisare che, ai fini di cui sopra, il termine "mutamento di destinazione d'uso giuridicamente irrilevante" corrisponde a quello a cui si faceva ricorso nella prassi "diverso utilizzo nell'ambito della stessa funzione". La terminologia usata nella circolare appare più corretta e consente di stabilire che un mutamento di destinazione d'uso "non rilevante" ai fini dei presupposti di ammissibilità può essere "rilevante" ai fini dell'applicazione del contributo concessorio.

Si ritiene ancora opportuno precisare che la rilevanza o meno dei mutamenti di destinazione d'uso non interferisce sul rispetto delle percentuali di funzioni, sia minime che massime, previste dalle N.T.A., da ritenersi comunque vincolanti (fatto salvo quanto previsto dall'art. 70 punto 4 delle N.T.A.).

Il criterio per stabilire se un mutamento di destinazione d'uso sia giuridicamente rilevante deve essere omogeneo ed adeguato alla funzione che è chiamato ad assolvere. Esso deve, pertanto, essere individuato in funzione:

- degli orientamenti giurisprudenziali in materia; - delle indicazioni del P.R.G. riguardanti la zonizzazione e la relativa disciplina;
- del sistema infrastrutturale secondario previsto dalla normativa vigente in rapporto ai vari tipi insediativi;
- dell'interesse urbanistico a favorire la conformità delle funzioni alle previsioni del P.R.G.

Sulla base degli elementi e delle finalità sopra descritte, e tenuto anche conto della sostanziale corrispondenza delle categorie funzionali del P.R.G. agli standards tipologici

del d.m. n. 1444/1968 (residenza, industria-artigianato, terziario, commerciale), è possibile stabilire:

I) Quali mutamenti di destinazione d'uso siano da considerare rilevanti:

1. passaggio tra funzioni fondamentali autonome previste dal P.R.G. e precisamente tra le seguenti funzioni: R (residenza) I (industria/artigianato) TA (terziario) CC (commercio) SP (servizi privati).
2. passaggio fra funzioni principali nelle zone polifunzionali:
 - da R a I nelle zone R/I e viceversa
 - da R a TA nelle zone R/TA e viceversa
 - da I a R nelle zone I/R e viceversa
3. passaggio da funzione principale a relative funzioni compatibili e viceversa;
4. passaggio da funzione principale a funzioni compatibili di una diversa funzione principale e viceversa.
5. passaggio da TA a R e viceversa, nelle zone TA (art. 34 N.T.A.).

II) Quali mutamenti di destinazione d'uso possono essere considerati non rilevanti:

1. i mutamenti funzionali, senza opere, conformi alle N.T.A. per destinazione e relative percentuali. Si fa rinvio per i casi di possibile non conformità alle N.T.A. a quanto precisato al paragrafo II in merito al ripristino della destinazione d'uso originaria;
2. i mutamenti di destinazione d'uso con opere tra funzioni considerate equivalenti dal P.R.G.:
 - da industria ad artigianato e viceversa;
 - da residenza a ricettivo e viceversa;
3. le traslazioni funzionali compensativi di superfici equivalenti negli ambiti di intervento di cui all'art. 70 delle N.T.A.:
 - nel contesto di un piano attuativo;
 - nell'ambito di una concessione edilizia semplice;
 - nell'ambito di un complesso produttivo in attività realizzato anche con più concessioni edilizie;
 - nell'ambito di un intervento edilizio complesso, comportante la realizzazione di più edifici anche con pluralità di concessioni edilizie, previa stipulazione di un unico atto di pertinenza ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A.Le traslazioni funzionali compensativi comportano la modifica dell'atto di pertinenza stipulato secondo quanto previsto dall'art. 7 punto 5 delle N.T.A.;
4. il passaggio da pertinenza a destinazione d'uso conforme al P.R.G., sia per azionamento che per relative percentuali;
5. il passaggio da destinazione d'uso o da pertinenza ad altra pertinenza, fatte salve eventuali particolari prescrizioni della normativa urbanistico-edilizia (ad esempio in materia di parcheggi).

III) Seguendo il criterio sopra descritto l'unico problema rimasto aperto è quello del passaggio fra funzioni compatibili della stessa funzione principale (autonoma o polivalente).

Le funzioni compatibili sono previste dal P.R.G. solo a corredo della residenza, dell'industria/artigianato e dell'industria/autotrasporti.

Nelle zone R/1, le due funzioni principali sono entrambe accompagnate dalle relative funzioni compatibili (vedi anche quanto precisato al punto 2. sulle funzioni compatibili dell'industria/artigianato).

Nelle zone R/TA, solo la residenza è accompagnata dalle relative funzioni compatibili (il TA non ha, infatti, funzioni compatibili).

Nelle zone I/R, le sole funzioni compatibili ammesse sono quelle della residenza, ivi compresi gli uffici (vedi anche quanto precisato al punto 2. sulle funzioni compatibili dell'industria/artigianato).

Analizzando le funzioni compatibili della residenza, dell'industria/artigianato e dell'industria/autotrasporti, si rileva quanto segue:

1. Residenza - funzioni compatibili:

a) destinazioni non previste dal P.R.G. come funzioni principali, né autonome, né bifunzionali:

- ristoranti, bar;
- teatri, cinematografi, locali di divertimento;
- sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali;
- agenzie bancarie;
- scuole, palestre, ecc.;

b) destinazioni previste dal P.R.G. anche come funzioni principali, sia autonome che bifunzionali:

- commercio al dettaglio;
- artigianato/industria;
- uffici pubblici e privati.

Criterio:

costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio tra funzioni compatibili previste dal P.R.G. anche come funzioni principali.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio tra funzioni compatibili che non siano entrambe previste dal P.R.G. anche come funzioni principali.

Esempio: è mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante:

- il passaggio da industria-artigianato a ufficio e viceversa.

Motivazione:

poiché gli standards sotto il profilo tipologico sono riferibili solo alle funzioni principali, il passaggio tra funzioni compatibili che sono anche funzioni-standard deve ritenersi rilevante in quanto incidente sul sistema infrastrutturale.

2. Industria/artigianato - funzioni compatibili

A seguito della variante alle N.T.A. adottata con deliberazione conciliare 19 marzo 1990, n. 438 non sono ammesse in regime di salvaguardia funzioni compatibili che non siano "di supporto" e quindi comprese ed integrate nell'attività principale, sempre nei limiti delle percentuali prescritte dal vigente art. 32.

Per l'individuazione di tali funzioni e, in genere, per le direttive e le precisazioni sulla normativa applicabile in regime di salvaguardia si fa rinvio alla circolare n. 3/90.

Riguardo ai passaggi tra dette funzioni si rileva:

Criterio:

non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio da un'attività di supporto ad altra attività di supporto.

Motivazione:

le attività di supporto, essendo comprese ed integrate nell'attività principale sono coperte dallo standard produttivo.

C) Industria/Autotrasporti - funzioni compatibili

- residenza di custodia;
- uffici amministrativi e
- centri elettrocontabili compresi ed integrati nell'attività di autotrasporto merci.

Criterio:

il passaggio dall'uno all'altra delle funzioni compatibili delle zone I/A con costituisce mutamento di destinazione d'uso, in quanto tali funzioni sono tutte integrate nell'attività di autotrasporto e, quindi, coperte dal relativo standard.

Come precisato all'inizio della circolare la rilevanza o meno dei mutamenti di destinazione d'uso viene in considerazione oltre che ai fini dei presupposti di ammissibilità e della qualifica degli interventi anche ai fini:

C) Dell'applicazione del contributo concessorio Si ritiene infatti opportuno precisare, per completezza di trattazione, che i mutamenti di destinazione d'uso possono avere giuridica rilevanza anche ai fini dell'applicazione (per differenza) degli oneri di urbanizzazione ed ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione (tabella ministeriale per la residenza-computo metrico estimativo per le altre funzioni escluso il produttivo) e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti (per l'industria e l'artigianato).

Questi casi, tuttavia, aderendo alla determinazione del contributo concessorio, seguono regole a sé stanti, dettate dalla l.r. n. 60/1977 e dalle relative deliberazioni consiliari di quantificazione, inconciliabili con le norme di natura strettamente urbanistica ed edilizia.

Conseguentemente, i criteri per determinare la rilevanza dei mutamenti di destinazione d'uso sopra illustrati trovano applicazione in relazione esclusiva ai divieti o ai condizionamenti della normativa urbanistica (presupposti di ammissibilità) ed all'influenza che tali mutamenti possono avere sulla qualifica degli interventi edilizi.

Individuato il criterio interpretativo delle norme urbanistiche sulle zone funzionali per la determinazione, nei singoli casi, della rilevanza o meno del mutamento di destinazione d'uso ai fini urbanistico-edilizi, è opportuno definire anche le soluzioni da adottare in ordine ad alcuni problemi specifici in modo che gli orientamenti già contenuti nella relazione alla Giunta del 12 aprile 1988 possano divenire operanti.

Si ritiene, in particolare, necessario definire i seguenti problemi:

II

RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA

La funzione a cui ci si riferisce è quella modificata senza opere edilizie, in assenza di autorizzazione o di concessione, prima della data di adozione del vigente P.R.G. (1 I dicembre 1976).

Occorre quindi premettere che deve trattarsi di mutamenti non accompagnati di opere edilizie e considerare che l'art. 70 punto 5 delle N.T.A., riconosce in questi casi la facoltà di mantenimento a chi richieda un intervento edilizio. Tale facoltà è esercitabile senza limitazione di interventi se la nuova destinazione d'uso è conforme alle prescrizioni funzionali del P.R.G.; in caso contrario, essa è limitata alla manutenzione straordinaria. Come si vede, detta facoltà è riconosciuta tanto se la nuova destinazione risulti (oltre che diversa da quella originaria) conforme alle prescrizioni funzionali del

P.R.G., quanto se si riveli un contrasto con queste (in tal caso con la limitazione sopraccennata) ed è subordinata alla dimostrazione da parte del richiedente di averla attuata senza opere prima della data di adozione del vigente strumento urbanistico generale mediante congrua documentazione probatoria fatti salvi gli opportuni accertamenti comunali.

La norma tecnica di attuazione sopra citata induce a ritenere che, mutata senza opere edilizie la destinazione d'uso originaria, risultante dal titolo abilitativo, prima dell'11 dicembre 1976, il mantenimento della nuova destinazione sia meramente facoltativo e che l'avente titolo possa ritornare alla destinazione d'uso originaria senza che tale ripristino, anche se accompagnato da opere edilizie, costituisca mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante. Ciò alla condizione che non abbia già esercitato la facoltà di mantenere la nuova destinazione d'uso, dopo la data di adozione del P.R.G., mediante l'utilizzazione dell'avvenuto mutamento per interventi edilizi successivi a tale data.

III

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE

noto che la giurisprudenza amministrativa ritiene che i mutamenti di destinazione d'uso non accompagnati da opere siano liberamente attuabili senza alcuna limitazione e non necessitino di concessione né di autorizzazione.

La magistratura penale è, in genere, sostanzialmente indifferente sulla necessità o meno di una concessione o di una autorizzazione, a condizione tuttavia che i mutamenti di destinazione d'uso senza opere non si pongano in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia.

Tenuto conto dell'orientamento giurisprudenziale e fintanto che la Regione Lombardia non avrà disciplinato la materia, si ravvisa l'esigenza di sospendere l'emanazione di provvedimenti amministrativi, positivi o negativi, in relazione a richieste di mutamenti di destinazione d'uso non accompagnati da opere edilizie.

Poiché, tuttavia, l'orientamento interpretativo della magistratura amministrativa appare conciliabile con quello della magistratura penale e quest'ultimo non può essere disatteso anche perché la somma dei cambi di destinazione d'uso ha per l'amministrazione rilevanza urbanistica, gli uffici procederanno all'esame delle richieste e delle segnalazioni riguardanti mutamenti di destinazione d'uso senza opere rilasciando alla parte apposita attestazione.

L'accertamento della conformità dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere alla normativa urbanistico-edilizia, verrà effettuato sia sulla base delle dichiarazioni dei privati che a seguito di segnalazioni della Vigilanza urbana e degli uffici o organismi comunali.

In concreto, nel presupposto che il mutamento non contrasti con norme regolamentari, con le prescrizioni funzionali delle N.T. A. e con disposizioni di leggi statali e regionali, sarà data comunicazione alla parte che il mutamento di destinazione d'uso richiesto non è soggetto ad autorizzazione né a concessione.

Qualora siano rilevabili contrasti con la normativa verrà comunicato alla parte stessa il contrasto rilevato, con diffida ad attuare il mutamento di destinazione d'uso richiesto e con l'avvertenza che, in caso di accertata inadempienza a tale diffida, si provvederà ad effettuare la segnalazione all'autorità giudiziaria penale, in relazione al disposto dell'art. 20, lett. a), della legge n. 47/85.

Considerato il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie come non soggetto a concessione né ad autorizzazione, non vengono in applicazione le norme del Capo I della legge n. 47/85 riguardanti le sanzioni amministrative.

**IV
MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DA VALUTARSI
CONGIUNTAMENTE ALLE OPERE EDILIZIE DEL PROGETTO**

Il problema riguarda i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie e, più precisamente, l'influenza che tali mutamenti esercitano o possono esercitare sulla qualificazione dell'intervento complessivamente considerato.

È il caso di ricordare che l'ipotesi in esame presuppone che si tratti di mutamenti di destinazione d'uso giuridicamente rilevanti, in conformità ai criteri esposti in precedenza.

Ciò premesso, si è rilevato che il mutamento di destinazione d'uso è stato spesso considerato come un intervento aggiuntivo e non collegato con quello relativo alle opere edilizie: sono state, cosí, rilasciate autorizzazioni edilizie per interventi di manutenzione straordinaria accompagnati da mutamenti di destinazione d'uso.

Tale procedura si presta a valutazioni critiche perché la manutenzione straordinaria non può comportare, ai sensi dell'art. 3.2 del vigente Regolamento edilizio e dell'art. 31 della legge n. 457/78, modifiche della destinazione d'uso e, pertanto, la presenza di tali mutamenti induce ad escludere che essi possano associarsi all'intervento suddetto, anche in assenza di un nesso finalistico con le opere edilizie di cui la normativa non fa menzione.

Di conseguenza, fermo il principio che la qualificazione giuridica deve riferirsi all'intervento nel suo complesso, ogni progetto comportante mutamento di destinazione d'uso accompagnato da opere edilizie dovrà essere valutato nella sua globalità al fine di accertare la presenza di quell'insieme sistematico di opere volto a trasformare un organismo edilizio che, ai sensi dell'art. 8.1 del Regolamento edilizio vigente, configura un intervento di ristrutturazione.

Al di fuori dell'ipotesi sopra indicata, l'intervento potrà qualificarsi come risanamento conservativo, che, a norma dell'art. 7 del Regolamento edilizio, consente mutamenti di destinazione d'uso, non comporta necessariamente un insieme sistematico di opere predisposte ed è volto ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso potrà, infine, far parte integrante di un intervento di restauro ai sensi dell'art. 6 del Regolamento edilizio, quando siano rilevabili, complessivamente, le finalità indicate ai commi 1.1, 1.2 e 1.3 dell'articolo citato.

Al riguardo sono necessarie alcune precisazioni. Si è constatato che vi sono interventi di manutenzione straordinaria con mutamento di destinazione d'uso che, pur superando i confini della manutenzione straordinaria, non si adattano perfettamente ad alcuna delle tre qualifiche ricordate.

La soluzione più opportuna, anche sotto il profilo equitativo, sembra quella di far riferimento alla "ristrutturazione" e al "restauro" solo nel caso in cui gli interventi all'esame, secondo una corretta applicazione della normativa, rientrano in tali qualifiche e classificando tutti gli altri casi come "risanamento conservativo" qualifica che appare contraddistinta da elementi di minor specificità rispetto alla manutenzione straordinaria e quindi più idonea a fungere da qualifica residuale in una classificazione degli interventi per via di esclusione delle altre tipologie.

Al riguardo si può rilevare che “l’insieme sistematico di opere” che costituisce un elemento essenziale della “ristrutturazione” (insieme all’elemento finalistico della trasformazione dell’organismo edilizio), nel restauro e nel risanamento conservativo, secondo la definizione degli artt. 6 e 7 del Regolamento edilizio, è previsto solo come eventuale. E, nell’ambito delle qualifiche “restauro” e “risanamento conservativo”, che nel Regolamento edilizio sono disgiunte anche se in larga misura coincidenti, il “risanamento conservativo”, mancando l’esplicito riferimento ad edifici meritevoli di tutela per motivi artistici, storici, ambientali ecc. risulta la qualifica più idonea a ricomprendere, con una interpretazione estensiva, tutte le opere di manutenzione straordinaria con mutamento di destinazione d’uso che non presentano le specifiche caratteristiche della “ristrutturazione” e del “restauro”, qualifiche da attribuire interpretando invece la normativa in senso proprio.

Una ulteriore precisazione è opportuna per i mutamenti di destinazione d’uso accompagnati da opere di manutenzione ordinaria.

Si osserva in proposito che la manutenzione ordinaria è l’unico intervento che, potendosi cumulare con altri interventi senza contravvenire al principio generale della inammissibilità di una contestuale presenza di interventi giuridicamente differenzianti in un unico ambito operativo, deve ritenersi ininfluenza ai fini della qualifica dell’intervento stesso che, nel caso in esame, può essere pertanto qualificato come mutamento di destinazione d’uso senza opere.

Va infine precisato che la competenza degli Uffici amministrativi e tecnici e della Commissione edilizia per la qualifica degli interventi in esame si esplicherà secondo le normali regole e procedure.

**Circolare 10 marzo 1992
Mutamenti di destinazione d’uso senza opere**

Il T. A. R. Lombardia con la sentenza n. 1119/84 ha annullato l’art. 18 del Regolamento edilizio e con la successiva sentenza n. 1990/91 ha annullato l’art. 4 delle N.T.A. al P.R.G. vigente.

Essendo state poste nel nulla le norme predette, che subordinavano il mutamento d’uso ad una autorizzazione edilizia, il Comune di Milano non può esercitare alcun potere repressivo in mancanza di norme che regolino i mutamenti di destinazione d’uso senza opere finché la Regione Lombardia non avrà provveduto ad emanare la normativa in tale materia ai sensi dell’art. 25 della legge 47/85 comma 4. Ne consegue che in ogni caso i mutamenti di destinazione d’uso senza opere, allo stato della normativa vigente, devono ritenersi sempre ammissibili e non soggetti né a concessione, né ad autorizzazione.

D’ora innanzi, pertanto, in presenza di segnalazioni di mutamenti d’uso senza opere, dovrà procedersi alla predisposizione della presa d’atto, senza che la pratica sia ulteriormente istruita.

**Circolare 15 dicembre 1989, n. 21/89
Destinazioni d’uso. Documentazione probatoria**

Nel caso in cui sussistano fondati dubbi, originati dal rilievo di circostanze oggettive o di contraddizioni documentali, sulle destinazioni d’uso indicate nei progetti edilizi o nei documenti che li accompagnano nonché sulla legittimità dell’utilizzo comportante

permanenza di persone, aumento di s.l.p. o di volumetria, gli Uffici, oltre a richiedere sopralluoghi e ad utilizzare il Nucleo interno di Vigilanza urbana per ulteriori accertamenti, sono tenuti a chiedere alla parte di produrre idonea documentazione probatoria.

L'acquisizione di tale documentazione è da finalizzare:

a) per le destinazioni d'uso, all'accertamento della più recente destinazione d'uso legittimamente autorizzata o per la quale è stata avanzata domanda di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 oppure all'accertamento, ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G. della destinazione d'uso effettivamente in atto alla data dell'11 dicembre 1976 (Variante del P.R.G.);

b) per l'utilizzo comportante permanenza di persone, aumento di s.l.p. o di volumetria, all'accertamento che tale utilizzo è legittimo in quanto anteriore alla legge urbanistica fondamentale (legge 17 agosto 1942, n. 1150) oppure in quanto autorizzato originariamente o con successivo provvedimento oppure in quanto oggetto di domanda di condono.

La documentazione probatoria comprende, in linea generale, tutti i documenti che hanno caratteristiche di pubblicità (a titolo esemplificativo si indicano: licenze, autorizzazioni e concessioni edilizie, domande di condono edilizio, contratti di locazione registrati, atti di compravendita, certificati catastali, autorizzazioni commerciali, contratti per l'erogazione di servizi pubblici).

Nel caso di progetti relativi alla variazione di destinazione d'uso in condomini, non è richiesto l'assenso del condominio, in quanto eventuali controversie tra condomini hanno natura privatistica.

Di norma i documenti dovranno essere acquisiti nella forma di copie autentiche. In relazione all'utilizzo comportante permanenza di persone, in assenza di altra documentazione, gli uffici potranno richiamare gli atti di fabbrica originali ed attenersi alle risultanze degli stessi.

Soltanto nel caso in cui tale documentazione non sia disponibile, la parte potrà produrre, in sua sostituzione, atti notori o dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà.

Questi atti dovranno però precisare che essi sono resi in quanto altra documentazione non è disponibile, dovranno essere resi da persone che hanno conoscenza diretta dei fatti e che indichino altresì le circostanze che motivano questa conoscenza diretta e, nel caso attestino destinazioni d'uso diverse dalla residenza, dovranno fornire dati precisi sull'occupante dell'immobile.

Gli uffici amministrativi preposti all'istruttoria dei progetti edilizi dovranno in ogni caso esprimere il proprio parere sui documenti probatori prodotti dalla parte: se il parere è favorevole, sarà sufficiente una motivazione succinta e limitata a richiamare il comportamento dell'ufficio in casi identici o analoghi; se il parere è negativo, la motivazione dovrà essere circostanziata, con la menzione degli elementi ostativi alla ammissibilità del mezzo di prova; solo nel caso di fondate incertezze su tale ammissibilità, sia per ragioni di forma che di sostanza, o per la singolarità, atipicità o novità della fattispecie, potrà essere demandata la determinazione in merito alla Direzione, con l'esposizione degli elementi di fatto e di diritto e, comunque, con la formulazione di una proposta motivata dell'ufficio sulla congruità o meno del documento probatorio acquisito agli atti.