



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Regolamento Edilizio Comunale

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. xx del xx.xx.xxxx



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

INDICE

PARTE PRIMA	7
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	7
Art.1 Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio Comunale	7
Art.2 Rinvio ad altre disposizioni normative e regolamentari	7
PARTE SECONDA	8
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	8
TITOLO 1 DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	8
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	8
Art.3 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	8
Art.4 Titoli abilitativi e qualificazione degli interventi	9
Art.5 Attuazione degli interventi edilizi	10
Art.6 Permisso di costruire convenzionato, pianificazione attuativa	10
Art.7 Mutamenti di destinazione d'uso	10
Art.8 Modalità diretta convenzionata	11
Art.9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio	12
Art.10 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie	12
Art.11 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale	12
Art.12 Modalità di coordinamento con il SUAP	13
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	13
Art.13 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	13
Art.14 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento	13
Art.15 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	14
Art.16 Deposito di frazionamento catastale	15
Art.17 Proroga dei titoli abilitativi	15
Art.18 Dichiarazione di inagibilità	15
Art.19 Parere preventivo	16
Art.20 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	16
Art.21 Determinazione del contributo costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia	17
Art.22 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale	17
Art.23 Accesso agli atti e trasparenza dei procedimenti edilizi	18
Art.24 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	19
Art.25 Concorsi di urbanistica e di architettura	19
Art.26 Uso temporaneo	20
Art.27 Interpretazioni normative	20
TITOLO 2. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	21
Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori	21
Art.28 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori	21
Art.29 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	21

Art.30	Varianti	22
Art.31	Tolleranze edilizie	22
Art.32	Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	22
Art.33	Comunicazione fine lavori	22
Art.34	Occupazione e manomissione di suolo pubblico	23
Art.35	Occupazione e manomissione del sottosuolo	24
Art.36	Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi	25
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori		26
Art.37	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	26
Art.38	Punti fissi di linea e quote di livello	26
Art.39	Conduzione del cantiere	27
Art.40	Caratteristiche delle recinzioni e delle strutture provvisorie di cantiere	28
Art.41	Decoro del cantiere	28
Art.42	Cartelli di cantiere	29
Art.43	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	30
Art.44	Reti di servizi pubblici nel sottosuolo	32
Art.45	Salubrità del suolo e del sottosuolo	32
Art.46	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	33
Art.47	Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	34
Art.48	Visite ispettive	35
TITOLO 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		35
Capo I - Disciplina per le costruzioni		35
Art.49	Ambito di applicazione	35
SEZIONE I - Prescrizioni costruttive		36
Art.50	Requisiti spaziali	36
Art.51	Altezza minima dei singoli ambienti	37
Art.52	Requisiti di aero-illuminazione	38
Art.53	Soleggiamento	38
Art.54	Condizionamento - ventilazione meccanica	38
Art.55	Aerazione di tipo indiretto	38
Art.56	Aerazione naturale	39
Art.57	Illuminazione	39
Art.58	Requisiti di illuminazione naturale e diretta	40
Art.59	Parti trasparenti	41
Art.60	Dotazione minima di canne	41
Art.61	Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	42
Art.62	Soppalchi	42
Art.63	Sottotetti senza permanenza di persone e intercapedini	42
Art.64	Recupero dei sottotetti ai fini abitativi	43
Art.65	Parapetti	43
Art.66	Costruzioni in zona sismica	43
Art.67	Superficie drenante	44
Art.68	Invarianza idraulica e idrologica	44



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

SEZIONE II - Requisiti delle costruzioni	45
Art.69 Decoro dei fabbricati	45
Art.70 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	46
Art.71 Misurazione delle distanze tra fabbricati	46
Art.72 Distanza tra fronti finestrati di edifici limitrofi	46
Art.73 Incentivi finalizzati alla sostenibilità energetico-ambientale degli edifici	48
Art.74 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon	48
Art.75 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	49
Art.76 Tutela di suolo e sottosuolo	49
Art.77 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza di aree e edifici privati	51
Art.78 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza	52
Art.79 Pavimentazioni considerate permeabili	53
Art.80 Altezza (H) di un edificio	53
Art.81 Locali seminterrati	53
Art.82 Locali interrati	54
Art.83 Recupero dei piani seminterrati e dei piani terra	54
Art.84 Intercapedini e vespai	55
Art.85 Scale	56
Art.86 Volumi tecnici e impiantistici	57
Art.87 Conformazione, dotazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari	57
Art.88 Cavedi, Pozzi luce e Chiostrine	58
Art.89 Aereazione tramite cortili, patii	58
Art.90 Misure per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche	59
Art.91 Serre bioclimatiche, serre solari	59
Art.92 Vetrate panoramiche amovibili (V.E.P.A.) e pergolati	59
Art.93 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	60
Art.94 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica	61
Art.95 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse	62
SEZIONE III - Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica	63
Art.96 Efficacia delle disposizioni	63
Art.97 Predisposizioni	63
Art.98 Impianti centralizzati e contabilizzazione	63
Art.99 Efficienza degli impianti di illuminazione	63
Art.100 Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica	64
Art.101 Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile	64
Art.102 Acque piovane	64
Art.103 Riduzione dei consumi idrici	64
Art.104 Requisiti acustici degli edifici	64
Art.105 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili e smaltimento amianto	65
Capo II - Disciplina per gli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	65
Art.106 Disciplina generale degli spazi pubblici e di uso pubblico	65
Art.107 Strade private	66
Art.108 Passi carrai ed uscite per autorimesse private e pubbliche	66

Art.109 Recinzioni	67
Art.110 Numerazione civica	68
Art.111 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette e motocicli	68
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	68
Art.112 Disciplina per la tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	68
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	68
Art.113 Approvvigionamento idrico	68
Art.114 Depurazione e smaltimento delle acque	69
Art.115 Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti domestici	69
Art.116 Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento	70
Art.117 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica	70
Art.118 Videosorveglianza	70
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	71
Art.119 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	71
Art.120 Disciplina del colore	71
Art.121 Aggetti su strada, parapetti e davanzali	72
Art.122 Allineamenti	73
Art.123 Griglie ed intercapedini	73
Art.124 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	74
Art.125 Mezzi pubblicitari	74
Art.126 Beni culturali e edifici storici	75
TITOLO 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	75
Art.127 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	75
Art.128 Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia	75
Art.129 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	75
Art.130 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	76
Art.131 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	76
TITOLO 5. NORME TRANSITORIE	77
Art.132 Aggiornamento del regolamento edilizio	77
Art.133 Disposizioni transitorie	77
ALLEGATI	
A. Gas Radon	
B. Documentazione da presentare a corredo delle pratiche edilizie / urbanistiche	
C. Villaggio Falck	
D. Riferimenti normativi	



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1 Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio Comunale

1. Il presente Regolamento Edilizio, nel rispetto della legislazione statale e regionale e dello statuto comunale, norma gli interventi edilizi e le relative caratteristiche, nonché, per quanto non già disciplinato dalla legge, le procedure da osservare per la realizzazione di tali interventi sul territorio comunale, con esclusione delle norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.
2. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.
3. Il presente Regolamento è stato redatto riprendendo lo "Schema di regolamento edilizio tipo" di cui all'Allegato A della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", pubblicata sul B.U.R.L. del 31/10/2018, n. 44.
4. Il presente Regolamento è corredato da Allegati che ne costituiscono parte integrante.

Art.2 Rinvio ad altre disposizioni normative e regolamentari

1. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa si rinvia, per quanto non disciplinato dal presente regolamento edilizio, alle norme statali e regionali e altre disposizioni regolamentari vigenti, nonché alle norme tecniche di attuazione degli atti del Piano di Governo del Territorio e degli altri regolamenti comunali.
2. Le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente regolamento prevalgono sul Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia in linea con quanto previsto in termini di deroghe dall'art.3.0.0 "campo di applicazione" del medesimo RLI il quale prevede, su motivata e documentata richiesta, la possibilità di adottare soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del medesimo regolamento di Igiene, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata. Sono fatte salve le norme non espressamente superate da quanto indicato nell'allegato D (Riferimenti normativi) del presente Regolamento.
3. In caso di interventi complessi realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati da approvarsi in Consiglio comunale, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
4. Nel caso in cui le disposizioni del Regolamento Edilizio e di altre norme comunali risultassero in contrasto tra loro, si applica la disposizione più restrittiva. Restano prevalenti le disposizioni del P.G.T. se in contrasto.
5. Eventuali aggiornamenti a sopravvenute norme e previsioni statali e regionali che comportino modifiche di carattere conformativo, sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.

6. Eventuali aggiornamenti degli allegati aventi carattere non conformativo potranno essere effettuati con provvedimento Direttore cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO 1 DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.3 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12.
2. Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi.
4. In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
 - a. per Responsabile del Procedimento, come definito dagli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - *Nuove norme sul procedimento amministrativo* -, il responsabile della specifica struttura organizzativa cui è attribuito il procedimento o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
 - b. per Responsabile del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia, il Responsabile a cui compete il coordinamento delle attività edilizie e quanto disciplinato dallo Statuto Comunale, nonché i poteri sostitutivi nei confronti dei Responsabili del Procedimento.
5. Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.
6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali, ovvero in caso di inerzia mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, come da determinazioni specifiche, eroga su richiesta e con modalità organizzata in appuntamenti programmati un confronto informativo con gli interessati sulla corretta applicazione di norme e procedimenti, anche nella fase



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

di predisposizione dei progetti e in generale degli atti e della documentazione, prima della loro formale presentazione al Comune.

8. Tale confronto non costituisce un'anticipazione sull'esito dell'istruttoria, né può ad essa sostituirsi, poiché solo la fase istruttoria, successiva alla presentazione formale del progetto, costituisce momento autonomo di valutazione finale circa la completezza e la conformità del progetto, degli atti e della documentazione.

Art.4 Titoli abilitativi e qualificazione degli interventi

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 provvede alla ricezione di ogni atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 — Codice dei beni culturali e del paesaggio esclusivamente in modalità telematica tramite apposito Sportello come precisato al successivo art. 10. Per i procedimenti inerenti ai titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.
2. In caso di realizzazione su un edificio o un complesso immobiliare di interventi edilizi con diversa tipologia, le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento edilizio segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
3. Qualora più interventi edilizi di manutenzione e/o risanamento conservativo conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante. Il contributo di costruzione è calcolato in maniera unitaria con riferimento alla tipologia edilizia risultante dall'istruttoria tecnica.
4. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo D.P.R.
5. la definizione degli interventi edilizi è quella indicata dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e riportata in dettaglio dal D.lgs. 222/2016, tuttavia occorre precisare che:
 - a. la qualificazione dipende dall'insieme delle opere in progetto e la loro eventuale suddivisione in più interventi minori presentati a breve distanza dalla scadenza dei termini di legge uno dall'altro o in modo contestuale non ne muta la natura complessiva dello stesso;
 - b. se entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori, almeno di manutenzione straordinaria, viene comunicato un cambio di destinazione d'uso senza opere, per tale intervento dovrà essere versato il contributo di costruzione relativo a tale cambio d'uso, come determinato ai sensi dell'Appendice II delle NTA del Piano dei Servizi, in linea con quanto stabilito dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/01.
 - c. Con riferimento alla precedente lettera b, qualora l'intervento (manutenzione straordinaria e cambio d'uso o, viceversa, cambio d'uso e manutenzione straordinaria) si qualifichi come ristrutturazione edilizia, oltre al contributo di costruzione per il cambio d'uso dovrà essere corrisposto il contributo per gli oneri di urbanizzazione.
 - d. In caso di opere di manutenzione straordinaria che implicino anche l'inserimento di un vespaio areato, la realizzazione di un soppalco, e/o prevedano il frazionamento /fusione di unità immobiliari, le stesse sono da ricondurre alla ristrutturazione edilizia.

Art.5 Attuazione degli interventi edilizi

1. L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:
 - a. diretta, mediante la formazione del titolo abilitativo;
 - b. diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati alla formazione del titolo abilitativo;
 - c. subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.
3. Al fine di supportare l'istruttoria delle pratiche edilizie e per la presentazione delle istanze da parte degli operatori del settore, si rimanda al contenuto dell'apposito allegato del presente Regolamento.

Art.6 Permesso di costruire convenzionato, pianificazione attuativa

1. Si rimanda alle disposizioni di legge e alla normativa dello strumento urbanistico vigente e per le specifiche tecniche degli elaborati si fa riferimento ai precedenti articoli.

Art.7 Mutamenti di destinazione d'uso

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio, al D.P.R. 380/2001 e alle N.T.A. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente.
2. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica presente nello Sportello telematico.
3. In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria; in materia di superamento delle barriere architettoniche; per la verifica e la certificazione di conformità dei requisiti ambientali, tutte previste al titolo 3, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni.
4. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente e/o dagli atti di pianificazione come meglio esplicitato ai commi successivi.
5. Si rimanda alle N.T.A. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. per la verifica dell'ammissibilità e della eventuale dotazione di aree per servizi da garantire ovvero monetizzare in base al cambio d'uso proposto anche senza opere.
6. Il cambio d'uso non urbanisticamente rilevante non equivale all'automatica gratuità rispetto al contributo di costruzione o all'eventuale dotazione e/o monetizzazione delle aree per servizi ma è da riferirsi unicamente all'ammissibilità dello stesso. Il contributo di costruzione è dovuto rispetto alla tipologia d'intervento che accompagna la modifica dell'uso e in base alle indicazioni della strumentazione urbanistica comunale e al presente regolamento.
7. La decorrenza dei 10 anni di cui all'art.52 comma 3 della LR12/05 è da riferirsi all'ultimo titolo abilitativo o comunicazione.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Art.8 Modalità diretta convenzionata

- 1 Sono da ascrivere alla modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis D.P.R. 380/2001.
- 2 Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale, previa approvazione della convenzione e/o dell'atto unilaterale d'obbligo da parte della Giunta comunale, sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
- 3 L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.r.12/2005, secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.
- 4 È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le idonee fidejussioni a garanzia degli obblighi stessi, se necessarie.
- 5 Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.
- 6 È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale e nei casi e con le modalità previste dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi del P.G.T.
- 7 Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
 - a. uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi;
 - b. documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente ai contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra.
- 8 Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione. Nel caso di realizzazione di servizi di interesse pubblico generale il progetto viene sottoposto all'Amministrazione comunale (Giunta e/o Consiglio) anche per l'approvazione dei contenuti essenziali della convenzione.
- 9 A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria il Dirigente *(o il Responsabile del Procedimento)*, assume la determinazione preventiva sui contenuti del titolo edilizio invitando il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.
- 10 Il Responsabile del Procedimento verifica l'effettuazione di quanto indicato al punto precedente e le garanzie presentate dal richiedente in merito agli obblighi dell'atto/convenzione, se necessarie.
- 11 Conclusi tali adempimenti l'Amministrazione rilascia il Permesso di Costruire ai sensi del

D.P.R. 380/2001 ovvero potrà perfezionarsi il diverso titolo abilitativo previsto dalla legge.

- 12 Nel caso di interventi subordinati a modalità diretta convenzionata (con sottoscrizione di convenzione), che possono comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati anche di diverse proprietà, di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la convenzione, estesa all'intero ambito di intervento, può disciplinare l'attuazione per stralci funzionali, garantendo comunque sia la soluzione planivolumetrica unitaria che la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico. In tali casi la convenzione, che dovrà essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate, precede il primo permesso di costruire e deve essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione che garantisca il coordinamento degli interventi previsti. La realizzazione dei successivi stralci funzionali dovrà seguire la disciplina dettata dalla convenzione e potrà avvenire mediante la presentazione /richiesta di idonei titoli abilitativi in diretta attuazione delle previsioni in essa contenute. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

Art.9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio

1. Si rimanda al documento regolamentare approvato con apposita deliberazione di Consiglio.

Art.10 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. In attuazione al Piano di informatizzazione, introdotto dal Decreto Legge del 24/06/2014, n. 90, finalizzato alla semplificazione e dematerializzazione degli atti della Pubblica Amministrazione, nonché in adempimento alle prescrizioni del D.P.R. 380/2001, è stato attivato lo Sportello telematico dedicato al SUE, che garantisce la presentazione online di tutte le pratiche connesse all'ambito edilizio, urbanistico e alle attività produttive; la presentazione telematica è obbligatoria, ai sensi della Delibera di Giunta comunale n. 344/2017, restituisce in ricevuta un numero di protocollo generale che sostituisce a tutti gli effetti, ove prevista, l'attestazione di avvenuto deposito.
2. Lo Sportello Telematico provvede alla verifica di completezza e correttezza formale delle istanze presentate, le quali vengono trasmesse ai competenti Uffici Comunali per l'istruttoria tecnica. La presentazione delle pratiche è assoggettata al versamento dei diritti di istruttoria (e di bollo ove previsto dalle norme vigenti) secondo le modalità definite con specifica Delibera di Giunta comunale.
3. Al fine della presentazione telematica delle pratiche edilizie e di tutti gli altri procedimenti gestiti dallo Sportello telematico:
 - Gli allegati alle istanze telematiche devono riportare nel nome del file il numero della tavola e una descrizione del contenuto (esempio: TAV.1 – planimetria generale).
 - Possono essere presentate dagli aventi titolo ovvero con procura speciale degli stessi.
4. I termini di legge per le pratiche depositate agli atti in modalità telematica decorrono a partire dalla data di protocollo comunicato dallo Sportello telematico.

Art.11 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai requisiti elencati all'Allegato B ed essere coerenti con quanto indicato nei regolamenti approvati dall'Ente di cui all'Allegato D.
2. Nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, di



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

ampliamento in pianta della sagoma, nonché di realizzazione di opere di urbanizzazione, deve essere presentata documentazione digitale georeferenziata con l'indicazione del perimetro dell'ambito di intervento, delle eventuali aree di cessione e delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, da aggiornarsi a seguito dell'ultimazione dei lavori secondo le specifiche indicate nell'Allegato "ISTRUZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL DATABASE TOPOGRAFICO COMUNALE DA PRATICHE EDILIZIE - CONSEGNA DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DA PARTE DEI PROFESSIONISTI".

3. Laddove previsto dalla normativa vigente, è fatto obbligo di presentare gli elaborati in formati digitali compatibili con il sistema di gestione progettuale BIM (Building Information Modeling).
4. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione non contestuale, ossia presentato mediante istanza di demolizione e successiva istanza di ricostruzione, al fine di poter ricondurre l'intervento a ristrutturazione edilizia, qualora ne ricorrano i presupposti, è necessario allegare alla pratica di demolizione un atto d'obbligo unilaterale, con quantificazione della SL demolita, e presentare il titolo di ricostruzione entro 18 mesi dalla fine lavori della demolizione.
5. Il termine di 18 mesi di cui al punto precedente potrà essere rimodulato, in accordo con il SUE, per particolari motivazioni, quali ad esempio, interventi di bonifica preliminari alla ricostruzione.

Art.12 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. In attuazione di quanto disposto dall'art. 5 del D.P.R. 380/01, e dagli artt. 4 e seguenti del D.P.R. 160/2010, il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa di semplificazione dei procedimenti amministrativi, ha istituito per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico Attività Produttive, i cui compiti sono disciplinati dalle norme sopraccitate. I procedimenti edilizi sono presentati e gestiti attraverso lo Sportello Telematico dell'ente.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.13 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi illegittimi deve avvenire nell'osservanza dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e della Legge Regionale 12/2005 art. 50, cui si rimanda.

Art.14 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate, a cura del soggetto proponente, ad atto ricognitivo della densità edilizia e a conseguente vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio.
2. Il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del P.G.T.
3. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante impegnativa unilaterale o atto equipollente, da sottoscrivere a favore del Comune sui Registri Immobiliari, a cura e spese dell'interessato e prodotto in duplice copia, prima del rilascio o della formazione del titolo.

4. Nel suddetto atto di vincolo di asservimento dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti, attestati da apposito atto notarile registrato e trascritto.
5. La suddetta impegnativa dovrà essere sostituita da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, contestualmente alla presentazione della fine dei lavori.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori perequati, il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto al Settore competente che ne detiene la raccolta in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa Regionale in materia e sulla base di apposito regolamento.

Art.15 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è un documento previsto dall'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001 contenente le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni, così come definite dagli strumenti di pianificazione comunale. Non è rilasciabile per i soli fabbricati.
2. Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/01, occorre allegare tale certificato agli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni:
 - a. censiti al Nuovo catasto terreni – NCT (catasto terreni);
 - b. censiti al Nuovo catasto edilizio urbano – NCEU (catasto fabbricati), di qualsiasi superficie purché non costituiscano pertinenza di edifici censiti al NCEU;
 - c. censiti al Nuovo catasto edilizio urbano – NCEU (catasto fabbricati), di superficie uguale o superiore a mq. 5.000 anche laddove costituiscano pertinenza di edifici censiti al NCEU.
3. La richiesta deve essere presentata dagli aventi titolo (proprietari) ovvero da delegato, mediante procura notarile ovvero procura tramite la modulistica comunale da sito istituzionale/sportello telematico dell'Ente.
4. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere formulata sul modulo presente nello sportello telematico e deve contenere:
 - le generalità del richiedente allegando fotocopia della Carta di Identità;
 - i dati dell'immobile con riferimento al terreno e/o ai fabbricati indicando l'ubicazione (via/Piazza/Vicinale/...), i dati catastali (Foglio e mappale/particella) ed allegando estratto di mappa catastale aggiornato con individuazione dell'immobile;
 - la data a cui deve essere riferita la certificazione;
 - l'uso per cui è richiesta la certificazione (successione/atto pubblico o privato specificando se vendita, donazione, esproprio, altro specificando).
5. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
6. Il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
7. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni e destinazioni



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, oltre la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, relativi ad una determinata area puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.

8. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente.
9. Decorso il termine previsto dalla legge per il rilascio, il CDU può essere sostituito da una dichiarazione attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché i contenuti riportati al comma 1.
10. La modalità di richiesta e la documentazione necessaria per il rilascio del CDU, previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, sono indicate sul sito istituzionale/sportello telematico dell'Ente.

Art.16 Deposito di frazionamento catastale

1. Ogni modifica nello stato dei terreni, avvenuto per nuova costruzione, ampliamento, demolizione o divisione di una particella, deve essere dichiarato in catasto attraverso un atto di aggiornamento predisposto da un professionista abilitato. Per prevenire la lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio; gli atti di aggiornamento catastale devono attenersi alla procedura prevista dall'articolo 30, commi 5 e 5 bis del D.P.R. 380/2001 ed essere preventivamente verificati dal SUE che entro 5 giorni dal ricevimento del frazionamento ne rilascia copia firmata per presa d'atto.

Art.17 Proroga dei titoli abilitativi

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda.
2. L'efficacia temporale della segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale in materia.
3. Nel caso in cui si preveda che i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, è facoltà del titolare del titolo abilitativo richiedere anteriormente alla scadenza una proroga. Con provvedimento motivato il Comune accorda la proroga per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del richiedente ovvero in considerazione di dimostrate difficoltà tecnico esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. Nel provvedimento motivato il Comune concede un termine di proroga non superiore a 24 mesi, fermo restando che il termine complessivo per l'ultimazione delle opere, a decorrere dalla comunicazione di inizio dei lavori, non può superare i 60 mesi (36 + 24).
4. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della eventuale differenza del contributo di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute in riferimento alle stesse.

Art.18 Dichiarazione di inagibilità

1. L'inagibilità degli immobili si manifesta al riscontro di almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) degrado tale da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
 - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori previsti;
 - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aero-illuminazione naturale inferiori al 60% ai valori previsti);
 - e) assenza di idonei servizi igienici;
 - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile;

g) assenza di idoneo impianto elettrico.

Sono equiparabili alle condizioni sopra elencate quelle che denotino una compromissione dei livelli di utilizzo, sicurezza e igienicità degli immobili.

2. Il Sindaco e/o Dirigente sentito il parere o su richiesta di un'autorità competente (A.T.S., VV.FF., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934 con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
3. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità, da attestarsi con documentazione comprovante la rimozione delle cause o con sopralluogo alla presenza della/e autorità che hanno emesso parere/richiesta di inagibilità.

Art.19 Parere preventivo

1. La domanda di Parere preventivo, trasmessa secondo le modalità previste al precedente art.10, può essere presentata per interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o ampliamento ovvero in tutti i casi in cui sia prevista un'importante trasformazione edilizia o urbanistica dei luoghi, o nei casi in cui i soggetti interessati ritengano utile acquisire parere di indirizzo prima di inoltrare istanza di titolo abilitativo, dovranno presentare allo sportello dell'edilizia un progetto preliminare.
2. La domanda deve contenere tutti gli elementi necessari per l'identificazione dell'immobile, per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie, nonché le indicazioni circa l'intervento che si intende realizzare. L'istanza deve allegare elaborati grafici redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento.
3. La struttura competente cura l'istruttoria del progetto e lo trasmette, ove necessario, alla Commissione Comunale per il Paesaggio per il parere di competenza.
4. Il Responsabile del Servizio chiude l'istruttoria entro 90 giorni dal ricevimento della domanda. Il termine può essere interrotto una sola volta per chiedere integrazioni documentali o elementi integrativi di giudizio entro 30 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza.
5. Il procedimento si conclude con una comunicazione del Responsabile del procedimento all'interessato che sintetizza gli esiti dell'istruttoria e il contenuto del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.
6. Il parere rilasciato non ha validità di titolo abilitativo ma la sua finalità è quella di chiarire i procedimenti e le condizioni necessarie per la successiva presentazione di idonea istanza edilizia per la realizzazione dell'intervento proposto.

Art.20 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal D.P.R. 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.r. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto di intervento, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.
3. Per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è effettuato sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.

4. Qualora l'intervento preveda lo scomputo delle murature perimetrali dell'edificio ai sensi della L.r. 38/2015, il dichiarante allega impegnativa, sotto forma di perizia giurata, al raggiungimento dei requisiti energetici minimi previsti, accompagnata da fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari al doppio del contributo di costruzione calcolato per la superficie scomputata. Nel caso non si attesti il raggiungimento dei requisiti energetici, da verificarsi in fase di comunicazione di fine lavori, previsti dalla normativa vigente per lo scomputo delle murature perimetrali, l'escussione della fidejussione non esenta dagli ulteriori provvedimenti amministrativi e/o penali conseguenti ad un eventuale difformità del progetto rispetto ai parametri edilizi ed urbanistici previsti per l'ambito di intervento.

Art. 21 Determinazione del contributo costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia

1. Per la determinazione del contributo costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia si rimanda a quanto disciplinato dall'art.48 comma 6 della legge regionale n. 12/2005. Nel caso in cui l'incidenza a mq del costo reale di costruzione (computo metrico opere/Superficie utile interessata dall'intervento) sia maggiore del 50% del costo base di costruzione stabilito dal Comune, il relativo importo si determina come segue:
 - per il residenziale: si determina la classe dell'edificio (D.M. 31 maggio 1977); si applica l'eventuale maggiorazione del costo base di costruzione; si determina il costo di costruzione al quale applicare la riduzione in misura del 50%. Successivamente tale valore andrà moltiplicato per la percentuale della ristrutturazione definita dalla classe del D.M.;
 - per il non residenziale: si determina il contributo di costruzione moltiplicando il 50% del costo al mq stabilito da determina dirigenziale per la superficie utile interessata dall'intervento al quale applicare il 10%. considerato che per gli edifici con destinazione non residenziale il D.M. 31 maggio 1977 non prevede specifiche riduzioni per le superfici accessorie e che non sarebbe giustificabile l'applicazione della sola superficie lorda SL come introdotta dalle definizioni di regione Lombardia e recepite con le Norme Tecniche di Attuazione approvate come sopra in quanto sarebbe priva di una parte consistente della costruzione (inteso come involucro complessivo dell'edificio), si ritiene necessario stabilire le percentuali di riduzione anche per le superfici accessorie per le destinazioni non residenziali al fine della quantificazione della superficie complessiva sulla quale calcolare il contributo sul costo di costruzione coerentemente a quanto previsto per gli edifici residenziali come segue:
 - percentuali da applicare alle diverse tipologie di superfici
 - Superficie lorda pavimento SL: 100%
 - Superficie accessoria spazi esterni (terrazzi, porticati, coperture praticabili): 25%
 - Superficie accessoria locali interrati (parchamento escluso nel limite della L.122/89): 40%

Art.22 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria dovuti

per interventi edilizi, si rinvia alla disciplina statale e regionale vigente e alle norme del P.G.T. vigente con particolare riferimento alle N.T.A. del Piano dei Servizi. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti privati alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.

2. Le condizioni e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici e edilizi in coerenza con le previsioni del P.G.T.
3. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del P.G.T., o da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
4. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a seguito di collaudo e presa in carico delle medesime, salvo diverse disposizioni espressamente motivate e assentite dal Comune.
5. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, potrà essere presentata segnalazione di agibilità parziale nel rispetto della normativa vigente, mentre per la presentazione di segnalazione di agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
6. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.
7. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e dalla normativa vigente.
8. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto al precedente comma 6, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.

Art.23 Accesso agli atti e trasparenza dei procedimenti edilizi

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito l'assoluto rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

2. Si rimanda al Regolamento per l'esercizio del diritto di accesso dei cittadini ai documenti amministrativi vigenti precisando che nel caso di accesso alle pratiche edilizie il riferimento è l'art. 22 della Legge 241/90
3. Diritto di accesso:
Al fine di favorire la partecipazione e di assicurare l'imparzialità e la trasparenza dell'attività amministrativa in materia urbanistico-edilizia ed ambientale, è riconosciuto, ai sensi della normativa vigente, il diritto di accesso ai documenti amministrativi relativi alle pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali, ivi compresi gli elaborati progettuali, fatti salvi i casi di esclusione per espressa disposizione di legge.
4. Modalità di accesso:
La richiesta di accesso ai documenti, formulata mediante utilizzo della modulistica sullo Sportello telematico dedicato, deve essere motivata e presentata in forma scritta al Protocollo generale o tramite Sportello telematico. Con una sola domanda può essere richiesto l'accesso a più documenti.
5. Conclusione del procedimento:
 - a. Salvo i casi di sospensione o di differimento, motivati ai sensi della normativa vigente, il procedimento deve concludersi entro 30 giorni dalla presentazione della domanda;
 - b. Decorso inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dalla legislazione vigente, questa si intende respinta;
 - c. Non si darà corso a richieste di documentazione generica per la quale non sono stati indicati gli estremi di registrazione (ad esempio numero protocollo e data).
6. Esame dei documenti:
Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia dei documenti amministrativi nei modi e con i limiti indicati dalla legge. La richiesta di accesso ai documenti è soggetta al pagamento dei diritti di ricerca come stabiliti da apposita deliberazione di Giunta Comunale.
7. Estrazione di copia dei documenti:
Il rilascio di copia dei documenti amministrativi è subordinato al pagamento del costo di riproduzione nella misura e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia conforme dell'atto o del documento amministrativo soggetto al pagamento dei diritti di cui ai precedenti commi. Gli amministratori e i funzionari pubblici che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione e di ricerca.

Art.24 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatte salve le modalità di partecipazione al procedimento urbanistico e edilizio previste dalla vigente normativa, nei casi di comprovata utilità il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi di particolare rilevanza.

Art.25 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa può indicare procedure per eventuali concorsi di urbanistica e di architettura per incentivare la qualità del progetto, mediante la promozione di concorsi di idee o di progettazione, in particolare per la realizzazione di interventi pubblici. Di tali iniziative sarà data evidenza sul portale istituzionale del comune.

2. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
3. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione valutatrice dovranno dar conto delle soluzioni progettuali ritenute maggiormente significative per l'intervento e/o per lo spazio pubblico.
4. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
 - a. le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
 - b. le regole urbanistico/edilizie vigenti;
 - c. il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
 - d. la scheda - programma del Concorso ("linee guida").
5. Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti, anche con la pubblicazione in un'apposita pagina nel sito istituzionale del Comune.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dal proponente; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali.
8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione, nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
9. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al comma 5 del presente Articolo.

Art 26 Uso temporaneo

1. L'utilizzazione temporanea di aree e edifici è disciplinata secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art.27 Interpretazioni normative

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legge in capo al Consiglio comunale, il Dirigente della struttura competente può esprimersi con interpretazioni normative attraverso propria determinazione, per fornire chiarimenti in relazione ad eventuali problematiche emerse da sopravvenute disposizioni di legge.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

TITOLO 2. - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.28 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concrete opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del titolo abilitativo non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
2. Il termine di inizio lavori, eventuale richiesta di proroga e decadenza del titolo sono disciplinati dalla normativa vigente, cui si rimanda.
3. Nel caso di C.I.L.A. e S.C.I.A. la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
4. Nel caso di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa al P.d.C. i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto, è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro i termini previsti da norma. L'Amministrazione comunale può valutare il termine degli stessi in tempi minori, sulla base della tipologia di intervento ovvero per motivazioni di interesse generale.
5. La proroga dei termini per i titoli di cui al comma 4 può essere richiesta solo per nei casi previsti dalla legge, e comunque prima della scadenza degli stessi.
6. Nel caso di opere il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, il termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
7. In caso di decadenza del titolo per decorrenza dei termini di inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, è facoltà del titolare dell'istanza edilizia richiedere la restituzione dei contributi eventualmente già versati, entro 10 anni dall'efficacia del titolo. Trascorsi 10 anni dalla data di decadenza o dalla data in cui il titolare comunica all'Amministrazione la propria intenzione di rinunciare al titolo abilitativo, tale facoltà si intende prescritta (art. 2935 del CC).
8. In caso di mancata richiesta di restituzione dei contributi versati come da punto precedente, l'importo complessivamente versato verrà considerato valido ai fini del rilascio di eventuale successivo titolo edilizio presentato entro 10 anni dalla data di versamento del contributo stesso eventualmente soggetto a conguaglio sulla base della tipologia edilizia proposta e sui valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e del contributo costo di costruzione vigenti al momento del rilascio.
9. Per qualsiasi tipologia di pratica edilizia, all'atto della comunicazione di inizio lavori è obbligatoria la preventiva nomina del Direttore dei lavori.

Art.29 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, richiedendo al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità, attestata con idonea documentazione.
2. In caso di Permesso di costruire o altri titoli in autocertificazione, qualora il cambio di titolarità avvenga prima del rilascio (per P.d.C.) o dell'efficacia della pratica (per

- pratica diversa da P.d.C.), il nuovo avente titolo dovrà firmare digitalmente e depositare al protocollo tutta la documentazione firmata dal precedente intestatario.
3. Tale voltura o comunicazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere presentata o rilasciata oltre il termine di validità dello stesso.

Art.30 Varianti

1. Costituiscono varianti le modifiche quantitative o qualitative all'originario titolo abilitativo; possono essere essenziali o non essenziali.
2. Le varianti essenziali, così come definite dalla normativa vigente, sono assoggettate alla medesima modalità operativa per l'avvio della pratica edilizia del titolo abilitativo originario.
3. In caso di varianti essenziali l'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante essenziale fino all'ottenimento del titolo. In ogni caso, le variazioni essenziali non modificano i termini di efficacia del provvedimento originario.
4. Per i Permessi di costruire o S.C.I.A. sostitutiva di permesso di costruire le varianti non essenziali sono disciplinate dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001.
5. Per le ulteriori tipologie di pratica (S.C.I.A. e C.I.L.A.) le varianti necessariamente non essenziali possono essere presentate con elaborati grafici in annullamento e sostituzione qualora l'istruttoria della pratica non sia ancora conclusa; in caso contrario richiedono la presentazione di nuova pratica in variante della stessa tipologia o di tipologia inferiore rispetto a quella originaria, in funzione delle opere.
6. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo da versare prima dell'inizio dei lavori di variante, in relazione alle opere stesse.

Art. 31 Tolleranze edilizie

1. Fatta salva la normativa vigente per gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità rispetto ad esso, anche il mancato rispetto delle misure progettuali rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 richiede la presentazione di idonea pratica con elaborati grafici riferiti allo stato assentito, confronto e rilevato, verifica dei limiti di tolleranza previsti, qualora vi siano variazioni di SL o SNR.
2. Eventuali incrementi di SL o SNR rispetto allo stato autorizzato, ai sensi e nei limiti del sopracitato comma 1, anche se non riconducibili a violazione edilizia, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione previsto per il caso di specie se risalenti successivamente all'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977 n.10.

Art.32 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Le eventuali sostituzioni dei professionisti e delle imprese incaricati per la fase di esecuzione dei lavori, ad esclusione del progettista che assevera l'intervento vanno comunicate allo Sportello Unico per l'Edilizia, dal titolare del titolo abilitativo e/o dall'interessato.

Art.33 Comunicazione fine lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, ove previsto, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo.
2. La comunicazione di fine lavori è obbligatoria per tutte le tipologie di pratiche edilizie (non in sanatoria), C.I.L.A. compresa, e deve essere corredata dalle copie o dagli estremi degli atti di aggiornamento catastale, se previsti.
3. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, ove richiesto in conformità a quanto previsto dai disposti legislativi e regolamentari vigenti in materia, il progettista o tecnico



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

abilitato presenta, in formato digitale, gli elaborati necessari all'aggiornamento del data base topografico, secondo le indicazioni operative del responsabile del procedimento e/o determinate con apposito atto dal Settore/Servizio competente.

4. Nel caso le opere a progetto siano state realizzate solo parzialmente, è possibile depositare una Comunicazione di fine lavori parziale, corredata da elaborati grafici attestanti lo stato di esecuzione delle opere e dalla precisa individuazione grafica e, ove possibile, catastale, delle porzioni di immobile o delle unità immobiliari per le quali i lavori sono completati.
5. La fine lavori parziale deve attestare i requisiti strutturali e in generale di sicurezza e di decoro pubblico.
6. La comunicazione di fine lavori, totale o parziale, può essere effettuata contestualmente alla presentazione di Segnalazione certificata di agibilità.
7. In caso di fine lavori al rustico, ancorché l'edificio risulti privo di tutti i requisiti indispensabili per attestarne l'agibilità, risulta escluso da qualsiasi premialità prevista dalla normativa vigente per edifici dismessi.
8. Per tutte le tipologie di pratiche edilizie la presentazione di fine lavori tardiva comporta la sanzione pecuniaria determinata nell'allegato al presente regolamento.
9. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.
10. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art.34 Occupazione e manomissione di suolo pubblico

1. Per l'occupazione di suolo pubblico si rimanda al relativo Regolamento comunale per l'applicazione della Tassa per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche, approvato con apposita deliberazione del Consiglio comunale.
2. In particolare, per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate, si rimanda al relativo Regolamento per l'applicazione del canone di concessione (legge 160/2019, art. 1, comma 837) approvato con specifica deliberazione di Consiglio Comunale.
3. Qualora oltre all'occupazione sia prevista la manomissione del suolo pubblico, si rimanda al relativo *"Regolamento comunale per l'organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico"* approvato con apposita deliberazione di Consiglio comunale.
4. La realizzazione di cappotti di facciata quale isolamento termico è autorizzata con procedimento edilizio previa stipula di convenzione per utilizzo di suolo pubblico.
5. Se il cappotto viene ad interessare facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzato nei seguenti casi:
 - marciapiede che garantisca una larghezza residua minima di m. 2,00 (art. 20, Codice della Strada);
 - aree pedonali;
 - carreggiata solo a sbalzo oltre i m. 4,00 di altezza;e deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - non deve essere manomesso il suolo pubblico;
 - sporgenza massima di cm. 10 fino a m. 4,00 di altezza su marciapiedi, aree pedonali e aree aperte al traffico veicolare oppure fino alla prima fascia marcapiano oppure fino alla prima fila di balconi;

- sporgenza massima complessiva di cm. 25 oltre i limiti di altezza precedentemente indicati.
6. La posa degli armadi stradali è autorizzata dalla struttura comunale competente solo come parti integranti e funzionali dei servizi a rete installati. Il loro posizionamento deve avvenire nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del "Regolamento Comunale per organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico" approvato dal Consiglio comunale, non deve alterare o turbare il decoro urbano dell'area né compromettere visuali di interesse storico-ambientale e non deve pregiudicare la sicurezza delle proprietà private. Quando, per dimostrate ragioni tecniche, è necessario provvedere alla posa di nuovi armadi in adiacenza/prossimità di altri già esistenti, la struttura comunale competente valuterà la soluzione migliore che si armonizzi nel contesto urbano.

Art.35 Occupazione e manomissione del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti in materia, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche è da intendersi, per esempio, l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico e di spazi per la sosta.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati naturalmente e, ove ciò non sia possibile, artificialmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento in sottosuolo deve essere compatibile con i futuri sviluppi previsti dalla pianificazione urbanistica e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura dei diritti degli enti proprietari e gestori dei servizi.
5. L'Ente ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Le manomissioni di suolo pubblico dovranno essere eseguite, nel rispetto dei disposti del "Regolamento Comunale per organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico" previo rilascio di autorizzazione del servizio competente nella quale saranno indicate le modalità di ripristino delle aree manomesse.
7. Ai fini dell'economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, possono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni al fine di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate e di consentire la presenza di addetti per le necessarie operazioni di manutenzione. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
8. La presenza di essenze arboree esistenti sul suolo pubblico confinante con gli interventi dovrà essere tenuta in debita considerazione nella progettazione degli allacciamenti ai sottoservizi onde non compromettere la stabilità e l'esistenza di dette piantumazioni.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Ogni intervento di modificazione del patrimonio a verde pubblico, se autorizzato, sarà oggetto di interventi compensativi secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale del Verde.

9. L'occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico, non riconducibile ad opere di urbanizzazione, comporta una concessione per occupazione di suolo pubblico con pagamento del canone unico previsto.

Art.36 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi

1. Per le opere soggette a bonifica di cui al Dlgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
2. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dalla L. 257 del 1992 e successivi decreti attuativi.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
4. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
5. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
6. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
7. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.
8. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.
9. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve dare immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

10. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art.37 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti di terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente Regolamento che si intendono integrate dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.

Art.38 Punti fissi di linea e quote di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modifichino il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti ivi comprese le recinzioni, a confine con spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a richiedere al SUE la verifica della linea di confine e l'attribuzione della quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione.
2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modifichino il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e a comunicare al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e delle quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione, per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati.
3. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale, che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato, dall'impresa e dal personale del Comune presente alle operazioni da depositare agli atti prima dell'inizio dei lavori; tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Previo assenso del SUE il privato può comunicare le quote di livello e gli uffici tecnici possono verificarle in qualsiasi momento.
5. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione da ottenersi prima del rilascio o formazione del titolo abilitativo; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Art.39 Conduzione del cantiere

1. Principali riferimenti normativi:
 - la sicurezza nell'ambito dei luoghi di lavoro è disciplinata dal Testo unico sulla sicurezza D.lgs. 81/2008;
 - gli aspetti igienico sanitari sono disciplinati dal Regolamento locale di igiene tipo Regione Lombardia, in particolare Titolo III, Capitolo 3 "Misure igieniche e norme generali per i cantieri";
 - Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte negli orari ammessi dal Regolamento di Polizia Urbana;
 - I limiti acustici sono definiti dal Piano di zonizzazione acustica comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dalla normativa vigente;
 - le segnalazioni di recinzioni e strutture provvisorie sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e dal Regolamento di Polizia Urbana.
2. Le attività di cantiere devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di specie, fatte salve eventuali autorizzazioni in deroga, se previste, rilasciate dall'ente competente.
3. Nel cantiere, ai fini della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie conformi dei titoli/elaborati se prodotti in modalità digitale.
4. Nel cantiere, fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere, attenendosi alla normativa vigente e ottenendo le eventuali previste autorizzazioni;
5. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disagio derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di materiali, terra, sabbia, macerie, prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, la pulizia dei percorsi e la bagnatura dei cumuli.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
7. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti aree pubbliche o aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
8. È vietata qualsiasi manomissione del suolo pubblico e qualsiasi azione che interferisca con la viabilità pedonale e veicolare senza preventiva autorizzazione comunale e, se previsti, nulla-osta degli enti gestori le infrastrutture di rete sotterranee interessate.
9. Al termine dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione di tutte le recinzioni e delle strutture provvisorie, riportando alle condizioni iniziali lo stato del

luogo e l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

10. L'Amministrazione comunale, in caso di pericolo accertato per la pubblica incolumità, può sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari.
11. Prima della comunicazione di fine lavori, tutta l'area di cantiere dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature e sistemata come previsto in progetto.

Art.40 Caratteristiche delle recinzioni e delle strutture provvisionali di cantiere

1. Le recinzioni provvisorie devono essere alte m. 2,00, risultare non trasparenti ed avere aspetto decoroso.
2. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.
3. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti per tutta la loro altezza con colorazione a strisce, muniti di dispositivi rifrangenti e luci rosse d'ingombro accese durante l'orario di illuminazione stradale secondo le disposizioni del Codice della strada.
4. Tutte le strutture provvisionali di cantiere (recinzioni, ponti, rampe, scale parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere allestite con buon materiale e a regola d'arte ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; devono essere inoltre conservate in efficienza per l'intera durata del lavoro.
5. Quando le opere di recinzione o le strutture provvisionali (es. ponteggi) comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, l'avente titolo deve preventivamente richiedere all'Ente la relativa concessione; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
6. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, alla competente struttura comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo a uso cantiere.
7. Tutti gli impianti devono rispettare la normativa vigente.
8. Eventuali sporgenze ed aggetti su area pubblica dovranno essere conformi all'art. 121 del presente Regolamento.

Art.41 Decoro del cantiere

1. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinante con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositino sulla sede stradale, nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
2. Qualora il cantiere, per sopraggiunte cause, fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagi e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc., di impedire accessi all'area da parte di persone e animali, mediante il ripristino e/o installazione di idonee recinzioni.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

3. Al fine di garantire il rispetto del decoro e della sicurezza dei cantieri, l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere fideiussione contestualmente al titolo abilitativo correlato al cantiere.
4. In caso di cantieri abbandonati e degradati, l'Amministrazione si riserva la possibilità di utilizzo dell'area per uso temporaneo di cui all'art. 26, anche escutendo la polizza fideiussoria per finanziare la riqualificazione.

Art.42 Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime m. 0,75 x 1,50 per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime m. 0,40 x 0,55 per interventi che riguardino parti del singolo edificio), o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
 - a) Estremi atti abilitativi (P.d.C. / S.C.I.A. / C.I.L.A.);
 - b) Oggetto dell'intervento;
 - c) Estremi catastali;
 - d) Titolare e Committente dell'intervento,
 - e) Data di inizio dei lavori;
 - f) Termine massimo di fine lavori;
 - g) Progettista;
 - h) Direttore Lavori;
 - i) Progettista strutture (se previsto);
 - j) Direttore Lavori strutture (se previsto);
 - k) Progettista impianti (se previsto);
 - l) Direttore Lavori impianti (se previsto);
 - m) Impresa/e assuntrice dei lavori;
 - n) Imprese esecutrici dei lavori;
 - o) Responsabile del cantiere;
 - p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto);
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto);
 - r) Estremi notifica preliminare (se dovuta);
 - s) Collaudatore statico (se previsto);
 - t) Certificatore energetico (se previsto);
 - u) Rendering del Progetto (su indicazione del SUE).
3. Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, nonché per interventi interessanti spazi pubblici o ad uso pubblico, il cartello dovrà essere affiancato/integrato a un ulteriore cartello di dimensioni minime m. 0,75 x 1,50 che preveda una o più rappresentazioni assonometriche/prospettiche a colori o fotorealistiche al fine di illustrare le opere oggetto di intervento ed il suo impatto sul paesaggio.
4. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
5. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - a) Estremi atti autorizzativi,
 - b) Concessionario dell'opera;
 - c) Responsabile Unico del Procedimento;
 - d) Oggetto dell'appalto;

- e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile);
 - f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile);
 - g) Modalità di realizzazione;
 - h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro);
 - i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.);
 - j) Ribasso d'asta;
 - k) Impresa appaltatrice;
 - l) Imprese sub-appaltatrici;
 - m) Progettista architettonico;
 - n) Progettista strutture;
 - o) Progettista impianti tecnici;
 - p) Direttore lavori;
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione;
 - r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione;
 - s) Direttore di cantiere;
 - t) Assistente tecnico;
 - u) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.);
 - v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera;
 - w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche;
 - x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante.
6. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
 7. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria ai sensi della normativa vigente.
 8. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
 9. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorni 5 dalla data di consegna dei lavori.
 10. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

Art.43 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.

In particolare, l'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:

- a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangano inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- e) all'impegno di proteggere e conservare, ove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.
2. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate alla discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al Comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
 3. Alle operazioni di scavo si applicano le misure per la salute e sicurezza previste dalla normativa di settore vigente.
 4. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
 5. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
 6. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni copia della documentazione relativa alle procedure di cui al presente comma.
 7. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni copia della documentazione relativa alle procedure di cui al presente comma.
 8. I materiali risultanti dalle demolizioni devono essere movimentati mediante apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo palle o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione dell'ATS ovvero del settore tecnico comunale, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.
 9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
 10. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi e regolamenti, informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza al fine di disporre i necessari accertamenti.
 11. 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, nonché delle sedi stradali.
 12. L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta e comporta una concessione per occupazione di suolo pubblico (sottosuolo) con pagamento del canone unico; qualora la collocazione dei tiranti insista su proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente autorizzata dalle medesime proprietà.
 13. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
 14. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata

all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

15. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

Art.44 Reti di servizi pubblici nel sottosuolo

1. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato. Nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, il Settore comunale competente potrà autorizzare soluzioni alternative secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
2. I punti di accesso alle camerette d'ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e preventivamente autorizzati dal Settore competente in base alle disposizioni specifiche in materia, nel rispetto dei contenuti del "Regolamento Comunale per organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico" e del PUGGS vigente.

Art.45 Salubrità del suolo e del sottosuolo

1. Ogni istanza o richiesta di autorizzazione inerenti interventi edificatori, inclusi i cambi d'uso senza opere, e/o di trasformazione di:
 - aree industriali dismesse;
 - aree produttive;
 - aree interessate, anche in passato, da attività di deposito e/o commercio di idrocarburi, utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze e/o preparati pericolosi;
 - aree ove si sono verificati episodi di abbandono di rifiuti speciali e/o urbani, pericolosi e non;
 - aree limitrofe e/o confinanti con altre aree già oggetto di indagini ambientali e/o procedimento di bonifica (anche inerente al Sito di Interesse Nazionale);
 - aree, anche con destinazione residenziale, con presenza di serbatoi, o dalle quali risulti essere stata effettuata l'asportazione di serbatoi, o per le quali si ravvisino altre possibili fonti di pericolo per l'ambiente, anche se allo stato non più attive;
 - tutte le aree destinate a cessione pubblica;
 - deve essere accompagnata da un documento che attesti e dimostri l'effettuazione di Indagine Ambientale Preliminare (IAP) e il risultato della stessa.
2. L'indagine, da realizzarsi a cura e spese dell'avente titolo o da altro soggetto da lui autorizzato, deve indagare il sito perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
3. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati.
4. La mancata predisposizione del documento di IAP determina l'impossibilità di rilascio del permesso di costruire e di ogni altro assenso o autorizzazione nonché, in caso di



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- segnalazioni e comunicazioni preordinate all'inizio dei lavori, l'impossibilità di dar corso ai lavori e la possibilità da parte dell'Amministrazione di sospendere l'esecuzione anche oltre il termine previsto dalla normativa vigente per tipologia di istanza edilizia.
5. Qualora gli esiti delle analisi effettuate sulla base del piano di indagine preliminare, di cui al comma 1, evidenzino il superamento dei limiti stabiliti dalla normativa vigente, rispetto alle concentrazioni soglia di contaminazione con riferimento alle sostanze ricercate (è sufficiente il superamento anche solo di un parametro), il proprietario dell'area, o per esso il soggetto interessato all'intervento edilizio, dovrà procedere nel rispetto della normativa vigente.
 6. Nei casi di cui al comma 5, la realizzazione degli interventi di bonifica dei suoli e il rilascio del certificato di avvenuta bonifica da parte dell'autorità competente è condizione necessaria per il rilascio o efficacia di qualsiasi titolo edilizio, nonché per l'inizio dei lavori.
 7. Qualora l'inquinamento ascrivibile al sito fosse esteso anche alla falda acquifera, l'intervento edilizio sarà subordinato alla presentazione di un documento "Analisi di Rischio sanitario ambientale sito-specifica", dal quale si evinca l'assenza di rischio derivante dalla falda per la salute dei fruitori, dei lavoratori per la pubblica incolumità e per l'ambiente. Gli interventi edilizi non dovranno inficiare la realizzazione dei successivi interventi di bonifica della falda.
 8. Quanto prescritto nei commi precedenti si applica anche agli interventi oggetto di piani di attuazione e programmi. In questi casi, il piano di indagine preliminare dovrà essere accompagnato all'istanza inerente al piano e il programma. Negli atti di approvazione dei piani e dei programmi dovrà quindi essere espressamente previsto che il rilascio delle autorizzazioni e dei permessi per gli interventi edilizi in essi previsti, sia subordinato al rispetto di quanto stabilito da questo regolamento, nonché all'adempimento degli obblighi inerenti alla normativa sui siti contaminati. Per i piani e i programmi già approvati al momento di entrata in vigore del presente regolamento il piano di indagine dovrà essere allegato alla richiesta del permesso di costruire e/o ad ogni altra tipologia di pratica edilizia, come prescritto nei commi precedenti.
 9. Nei casi di indagini preliminari o piani di scavo complessi, o comunque inerenti aree collocate in situazioni di particolare criticità ambientale, l'Amministrazione comunale ai fini della verifica in contraddittorio, delle indagini effettuate dai privati, si avvarrà di A.R.P.A. (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente). I costi dei prelievi e delle analisi analitiche di contro-campioni a pagamento sono a carico del proponente.
 10. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
 11. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.

Art.46 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. All'interno delle soglie dimensionali previste dal progetto costituiscono tolleranze quelle previste espressamente dalla norma sovraordinata.

4. In ogni caso per le modifiche realizzate in fase esecutiva è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante ai sensi di legge.

Art.47 Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisoriale e tutte le attrezzature del cantiere edilizio devono essere realizzate ed utilizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e devono essere provviste delle relative certificazioni, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
2. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
4. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
6. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (D.D.G. 119/2009, D.lgs. 81/2008). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, e a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
7. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
8. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

resistenza esolidità;

- il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
9. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
 10. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
 11. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
 12. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
 13. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
 14. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
 15. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
 16. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

Art.48 Visite ispettive

1. Durante l'esecuzione dei lavori lo Sportello Unico per l'Edilizia può disporre visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito.

TITOLO 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina per le costruzioni

Art.49 Ambito di applicazione

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti normativi in ordine a resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della

salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

2. Le norme di cui alla presente Sezione devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. In tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente e non costituiscano condizioni di inagibilità. Costituisce comunque obiettivo da perseguire, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti, il quale deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Per gli aspetti di natura igienico - sanitaria non trattati nel presente testo, si rimanda Regolamento Locale di Igiene tipo Regione Lombardia.
4. Laddove si parli di immobile, salvo diverse specifiche norme e regolamentazioni di settore, si intende l'unità immobiliare di qualsiasi destinazione d'uso.

SEZIONE I – Prescrizioni costruttive

Art.50 Requisiti spaziali

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente, ogni immobile deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività riferite alla destinazione d'uso. I locali delle unità immobiliari residenziali, o alloggi, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio stesso.
2. In ogni unità immobiliare si distinguono:
 - spazi di abitazione: camera da letto, sala, soggiorno, cucina, sala da pranzo, ambiente multiuso, studio;
 - spazi di lavoro: locali commerciali, uffici, ambiente multiuso, studio, laboratorio e in generale ambienti di lavoro;
 - spazi di servizio: stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, disimpegni e ripostigli.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, ogni nuovo alloggio a destinazione residenziale, anche derivante da frazionamenti di unità immobiliari esistenti e/o cambi di destinazione d'uso, dovrà avere una superficie minima netta di mq. 28,00 (ventotto) per la prima persona, più mq. 10,00 (dieci) per ogni successiva persona.
4. La superficie minima netta degli spazi di abitazione, quando questi ultimi sono confinati, non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - camera da letto singola mq. 9,00;
 - camera da letto doppia mq. 14,00;
 - la superficie dell'eventuale cabina-armadio può essere ricompresa nella determinazione della superficie minima di cui sopra, fino alla concorrenza massima del 20% della superficie della stanza da letto collegata;
 - soggiorno mq. 14,00;
 - soggiorno con spazio cottura mq. 17,00, ad eccezione di alloggi monolocali in cui tale superficie può essere ridotta a mq. 14;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- cucina mq. 7,00 comprensiva della dotazione minima di lavello, frigorifero e attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi. In ogni caso il lato minore delle cucine non può essere inferiore a m. 1,50;
 - altri locali (studio, sala di lettura, ecc.) mq. 7,00;
 - servizio igienico di norma deve avere superficie pari a mq. 4,00 comprensivo della dotazione completa di sanitari (lavabo, water, bidet, vasca o doccia) con lato minimo di m. 1,20, eventualmente comprensivo di antibagno servente esclusivamente il bagno, che può essere dotato di lavabo e/o doccia. Tale superficie di mq. 4,00 può essere ridotta qualora sia comunque dimostrata la dotazione completa di tutti i sanitari. Per unità residenziali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento con superficie utile fino a mq. 30,00 il servizio igienico può avere superficie minima non inferiore a mq. 3, anche comprensiva di antibagno, e può essere dotato di water e bidet realizzati in un unico apparecchio;
 - per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 3,00, riducibile a mq. 2,00 nel caso di interventi sull'esistente, e un lato minimo m. 1,20.
5. Ogni abitazione deve essere servita da un locale cucina o da uno spazio cottura e da un servizio igienico.
 6. L'accesso al primo bagno deve avvenire da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o dalla cucina. Nel caso di servizi igienici integrativi o di seconde stanze da bagno è consentito l'accesso diretto da altri spazi di abitazione.
 7. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso non residenziale, escluse le destinazioni ricettive non alberghiere e studentati, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie minima netta dell'unità deve essere non inferiore a mq. 20,00 e nella stessa è ricompresa la superficie dei servizi igienici che non deve essere inferiore a mq. 2,00.

Art. 51 Altezza minima dei singoli ambienti

1. L'altezza netta dei singoli ambienti deve rispettare le indicazioni del regolamento locale di igiene e delle normative vigenti in materia. L'altezza media non deve essere inferiore:
 - a. a m. 2,70 per gli spazi di abitazione e di lavoro;
 - b. a m. 2,40 per gli spazi di servizio;
 - c. a m. 2,10 per i spazi di collegamento, luoghi di passaggio e ripostigli.
2. Gli eventuali spazi di altezze inferiori al minimo consentito devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie, che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40, per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto dal Regolamento Locale di igiene per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
4. Ad esclusione dei sottotetti abitabili, i ribassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché le relative contro-soffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a un terzo del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3 del presente articolo.

Art.52 Requisiti di aero-illuminazione

1. Fermo restando i parametri previsti dallo strumento urbanistico locale, in tutti gli interventi di nuova edificazione, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con diverso volume e/o sagoma e/o sedime, i requisiti igienico sanitari devono essere valutati reciprocamente tra l'edificio oggetto di opere e gli edifici preesistenti, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose parametri conformi di illuminazione e aerazione.
2. In particolare, per gli interventi di cui al comma precedente, si rimanda all'art. 72 Distanza tra fronti finestrati di edifici limitrofi.
3. Per la destinazione residenziale, in tutte le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e cambi di destinazione d'uso, deve essere garantito il doppio riscontro d'aria, mediante affacci su spazi liberi, corti, cortili o patii non cavedi, o anche con aperture in copertura.
4. Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere non richiesto in presenza di comprovati impedimenti tecnico costruttivi e con soluzioni di ventilazione meccanica controllata opportunamente documentate e dettagliate.
5. Le nuove unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a mq. 50 potranno essere mono-affaccio in presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.
6. Per le unità immobiliari ad uso residenziale sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste.

Art.53 Soleggiamento

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. È pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Art.54 Condizionamento - ventilazione meccanica

1. Qualora non sia garantita l'aerazione naturale è ammessa l'aerazione tramite sistemi permanenti e adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - uffici/destinazioni d'uso direzionali e terziarie;
 - attività commerciali, culturali e ricreative e in generale locali aperti al pubblico;
 - attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
 - servizi igienici con ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art.55 Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione indiretta senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione è consentita solo nei seguenti casi:



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti):
 - dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato;
 - spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti:
 - nei corridoi e disimpieghi, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria almeno per il periodo d'uso.
2. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Art.56 Aerazione naturale

1. Per il calcolo della superficie apribile dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, occorre misurare la stessa al lordo del telaio degli infissi, la quale non possono essere inferiore a:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato in caso di interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento;
 - 1/10 della superficie di pavimento del locale interessato in caso di interventi sull'esistente.
 - Il primo servizio igienico deve essere dotato di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq. 0,50 per il ricambio d'aria.
2. Le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali sono escluse dal calcolo, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Le porte di accesso ai negozi e laboratori sono invece incluse.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

Art.57 Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta.
2. Le nuove unità immobiliari di superficie utile di pavimento fino a mq. 50 potranno essere mono affaccio. Gli alloggi mono affaccio non potranno essere orientati verso nord qualora l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Qualora non sia possibile garantire l'illuminazione naturale e diretta è possibile usufruire dell'illuminazione artificiale e, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e

trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite all'Articolo 58, solo per i seguenti ambienti:

- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative pubblici esercizi;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
 - locali non destinati alla permanenza di persone;
 - spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
 - i servizi igienici di unità immobiliari non residenziali;
 - le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.
4. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

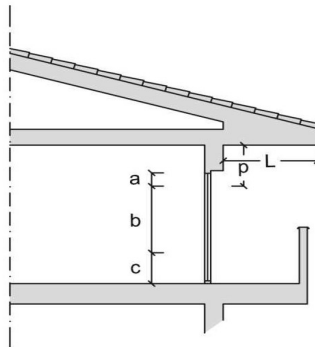
Art.58 Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato in caso di interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento;
 - 1/10 della superficie di pavimento del locale interessato in caso di interventi sull'esistente.
2. Per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
3. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.
4. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/10, a prescindere dalla profondità del locale.
5. È richiesta in sede di progettazione di organismi abitativi la definizione della porzione di pavimento illuminata naturalmente senza che sia specificato l'assetto definitivo dei locali. La superficie dell'alloggio che non risultasse regolarmente illuminata non può essere computata ai fini della definizione della superficie minima abitabile di cui all'art.50.
6. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, vele, balconi, coperture, ecc.) superiori a 120 cm, calcolate per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45° con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
7. Schema esplicativo della superficie illuminante utile.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 120$ cm.

a = superficie finestrata utile per $1/3$ agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie, anche se finestrata, comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = 60$ cm)

La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3 a$.

Art.59 Parti trasparenti e visione lontana

1. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute.

Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

Art.60 Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 61. Nel caso di stabili dotati di Ventilazione Meccanica Controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'ideale evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2.

Art.61 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
 - pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - soffitto di materiale traspirante;
 - cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi; sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
 - parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
 - pavimenti e pareti sino ad un'altezza di m. 1,80 rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
 - soffitto di materiale traspirante.

Art.62 Soppalchi

1. Si definisce soppalco la superficie di calpestio ricavata tra soffitto e pavimento di un ambiente.
2. I soppalchi vengono esclusi dal calcolo della SL nei casi previsti dalle N.T.A. del Piano delle Regole.
3. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale.
4. Nei soppalchi non aventi incidenza sulla SL non è ammessa la realizzazione di partizioni atte a definire locali chiusi, qualsiasi sia l'altezza interna, neanche di servizio.
5. Nei soppalchi aventi incidenza sulla SL è ammessa la realizzazione di partizioni atte a definire locali chiusi solo qualora l'altezza sia $\geq$ m. 2,70, riducibile a m. 2,40 per i servizi igienici o locali accessori, fatte salve le condizioni di aero-illuminazione previste per la destinazione d'uso.
6. Al fine della verifica dei rapporti aero-illuminanti andrà considerata la superficie utile complessiva del vano principale e del soppalco.
7. Per il locale su cui si affaccia il soppalco deve essere verificata l'altezza media ponderale, ai sensi del Regolamento locale di igiene tipo e del presente regolamento edilizio.

Art.63 Sottotetti senza permanenza di persone e intercapedini

1. È da intendersi "vano sottotetto" il vano di un edificio delimitato dall'ultimo solaio orizzontale e dalla falda del tetto con altezza minima al colmo di m. 1,00 misurabile tra il piano del pavimento finito e l'intradosso della copertura, con funzione di contenitore degli impianti tecnologici o di volume tecnico. La mancanza di tale requisito minimo configura il vano quale mera "intercapedine" e non consente l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 63 e seguenti della L.r. 12/2005.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

2. I sottotetti non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone sono esclusivamente locali di servizio. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante un disimpegno chiuso.
3. I nuovi vani sottotetto, con copertura a falda inclinata, devono avere un'altezza interna netta non superiore a m. 0,60 all'imposta e m. 2,50 al colmo, mentre i vani sottotetto con copertura piana devono avere un'altezza interna netta non superiore a m. 1,50.
4. Tutti i vani sottotetto devono rispettare un rapporto di aero-illuminazione inferiore al valore di 1/30.
5. Qualsiasi intervento volto a collegare direttamente un alloggio con un locale sottotetto è soggetto al pagamento del costo di costruzione, relativo alla superficie non residenziale, a nuovo o esistente, a seconda che il titolo di costruzione sia antecedente o successivo al D.M. n. 801 del 10.05.1977.
6. Le altezze di cui al presente articolo vanno intese:
 - a. Altezza di colmo misurata all'intradosso della trave, se presente;
 - b. Altezza di imposta/gronda misurata all'intradosso dei travetti, se presenti, qualora il loro interasse risulti inferiore a m. 0,70.

Art.64 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi si rimanda alla normativa regionale in materia e alle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.
2. Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti può prevedere l'inserimento di abbaini, lucernari, finestre e terrazzi ai fini di assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Tutti i progetti di recupero dovranno avere il preventivo parere della commissione per il paesaggio.
3. Eventuali porzioni di sottotetto aventi altezza minima $\leq$ m. 1,50, devono essere separate mediante tavolati o partizioni non amovibili, quale delimitazione tra il volume abitabile e quello escluso dal recupero.
4. Con riferimento al calcolo dell'altezza media ponderale si rimanda a quanto stabilito al comma 6 del precedente articolo 63.
5. Nel caso di recupero del sottotetto la deroga alle distanze è da riferirsi unicamente a quelle dettate dalla Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente mentre resta fatto salvo il rispetto delle distanze del Codice Civile e del D.M. 1444/1968 del 02/04/1968.

Art.65 Parapetti

1. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire l'inattraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.

Art.66 Costruzioni in zona sismica

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo per l'intervento edilizio, i lavori di costruzione, riparazione e sopraelevazione sono soggetti alla disciplina prevista dalla Legge Regionale, n. 33 del 12/10/2015, con attenzione alla definizione degli interventi in relazione alla pubblica incolumità (articolo 94-bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001).

2. Il portale di Regione Lombardia rimane il riferimento per aggiornamenti normativi, delibere, chiarimenti e circolari di qualsiasi natura in materia sismica.
3. La pratica sismica deve essere presentata telematicamente su sportello dedicato.

Una volta ricevuta la documentazione, lo sportello unico rilascia l'attestazione di avvenuto deposito ovvero ricevuta di avvenuta protocollazione. In riferimento all'azonamento sismico del Comune di Sesto San Giovanni, se la documentazione riguarda un intervento di sopraelevazione, la realizzazione dell'intervento è subordinata alla certificazione di sopraelevazione rilasciata dallo sportello unico.

Art.67 Superficie drenante

1. L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a parcheggio/posto auto o a qualsiasi tipo di deposito e tale da non provocare l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.
2. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante dev'essere calcolata come riferimento all'intera area interessata dal medesimo piano attuativo.
3. È possibile ovviare quanto previsto ai precedenti commi in caso di comprovata impossibilità tecnica, purché le soluzioni comportino comunque oggettivi miglioramenti igienico-sanitari e permettano il raggiungimento dei fini perseguiti, sempre fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente e comunque nel rispetto dell'art. 68. Resta l'obbligo di garantire le percentuali di superficie scoperta e drenante di cui al comma 1 nei soli casi di nuovi interventi su lotti liberi da qualsiasi edificazione.

Art.68 Invarianza idraulica e idrologica

1. Ai sensi dell'art. 14 del Regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e previsioni del piano d'ambito, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica), il Comune, con deliberazione di Consiglio comunale n. 36 / 2021 del 08/06/2021, si è dotato dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico".
2. Alla Relazione Generale dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" è allegato il "Catalogo degli interventi tipo di invarianza idraulica e idrologica", che presenta un abaco di soluzioni per interventi pubblici e privati.
3. Per i vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica e per eventuali premialità inerenti al miglioramento dell'indice di permeabilità, si rimanda alle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.
4. Negli interventi in cui è richiesta la redazione del progetto di invarianza idraulica e idrologica, questa deve essere firmata da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel Regolamento regionale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni, misure, approfondimenti, studi e quant'altro previsto dal P.G.T. vigente.
5. Sono fatte salve tutte le ulteriori verifiche previste dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento a quanto previsto al Titolo III - Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi, Capo III - "Tutela qualitativa della risorsa: disciplina degli scarichi del D.lgs. 152/2006.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

6. Tale progetto deve essere allegato all'atto della presentazione della pratica edilizia, unitamente alla documentazione di cui all'art. 6 del R.r. n. 7/2017.
7. L'acquisizione degli atti di assenso di cui all'art. 6 R.r. n. 7/2017, è condizione necessaria per il rilascio del titolo edilizio.
8. Fermo restando il regolamento di Polizia idraulica, la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 deve essere altresì corredata dei seguenti documenti relativi al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica:
 - a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove ~~però~~ oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle opere realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
 - b) certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
 - c) a seconda della tipologia di scarico utilizzata, deve essere corredata dagli estremi di concessione allo scarico in corpo idrico superficiale, del permesso di allacciamento in fognatura o di accordo nel caso di scarico in reticolo privato;
 - d) dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del Regolamento regionale.
10. I controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati ai sensi dell'art. 6 comma 6 del Regolamento regionale.
11. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica si rimanda all'art. 6 comma 1 lettera d) del Regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7.

SEZIONE II – Requisiti delle costruzioni

Art.69 Decoro dei fabbricati

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli aspetti storico, ambientali e culturali dei contesti in cui s'inseriscono.
2. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiani, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
3. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
4. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

7. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
8. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Art.70 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
2. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
3. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.T.S., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
4. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.
5. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. È invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chirotteri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti, tramite la fornitura gratuita dei nidi da parte del Comune.

Art.71 Misurazione delle distanze tra fabbricati

1. Per le definizioni e le prescrizioni riguardanti le distanze minime tra fabbricati si rimanda alle norme tecniche del P.G.T., al Codice Civile, al D.M. 1444/1968, fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.
2. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, mensole, ecc.) ed i balconi aperti purché non sporgenti oltre m. 1,50.

Art.72 Distanza tra fronti finestrati di edifici limitrofi

1. In caso di nuova costruzione, ampliamento dell'esistente, demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, di regola la distanza tra le pareti finestrate prospicienti di edifici, anche esistenti, e anche quando una sola di esse è provvista di finestre, o tra pareti finestrate e strutture prospicienti che costituiscono ostacolo all'illuminazione, deve essere non inferiore alla maggiore delle altezze misurate dal piano marciapiede perimetrale al punto più alto degli edifici o della struttura prospicienti.

Per le situazioni in cui ciò non si verifichi si deve operare nel seguente modo:



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- a) per ciascuna apertura finestrata si tracciano le rette passanti per il centro dell'apertura stessa e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospiciente e si prende in considerazione la retta che forma l'angolo maggiore con la sua proiezione sul piano orizzontale;
- b) se l'angolo è inferiore o uguale a 45° non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- c) se l'angolo è superiore a 45° l'apertura finestrata deve essere proporzionalmente aumentata fino a raggiungere il 20% (1/5) della superficie del pavimento per un angolo di 60°.

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in cui l'angolo determinato come sopra riportato sia maggiore di 60°.

L'incremento della superficie finestrata utile per angoli compresi tra 45° e 60° si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp ((a - 45)/200)$$

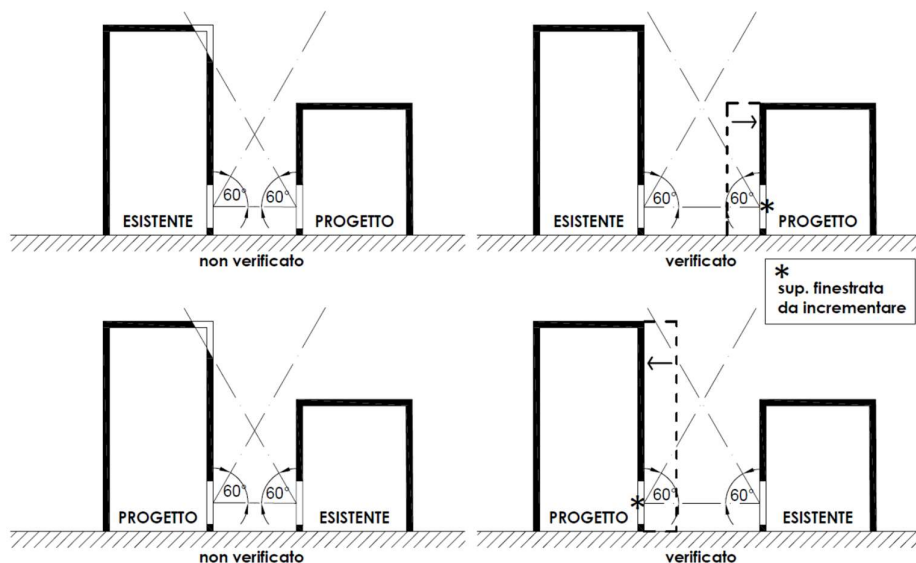
dove:

I = Incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore pari a 1/8)

Sp = superficie di pavimento in mq

a = maggiore degli angoli formati dalle rette passanti per il centro della finestra rispettivamente per il punto più alto e il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti.

Di seguito si riporta lo schema del caso limite riferito alle aperture finestrate poste nel punto più sfavorevole delle facciate degli edifici interessati qualora non rispettino l'angolo inferiore o pari a 45°.



- 2. Fermo restando il rispetto della distanza minima assoluta di almeno m.10 misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati ai sensi dell'art.9 D.M 1444/68 che nel caso di presenza di balconi aggettanti oltre 1,50 metri dal filo della muratura perimetrale, si misura dal filo esterno degli stessi, l'incremento

della superficie finestrata utile, per angoli compresi tra 45° e 60° da calcolarsi come da precedente comma, è da riferirsi all'edificio in progetto con destinazione residenziale mentre per destinazioni diverse tale incremento è garantito dal ricorso a sistemi alternativi;

3. La verifica non si applica per la realizzazione di ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche progettati in conformità all'art.3 della Legge 13/1989 su edifici esistenti.
4. La distanza minima inderogabile richiamata nel presente articolo, e anche ove richiamata in altri articoli, è mutuata dal D.M. 1444/1968 e pertanto sarà da applicarsi conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive.
5. Il presente articolo prevale sul vigente Regolamento di Igiene approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 n. 4/45266, come specificato al precedente art. 2 comma 2.

Art.73 Incentivi finalizzati alla sostenibilità energetico-ambientale degli edifici

1. Per tali incentivi si rimanda alle vigenti disposizioni nazionali, regionali, comunali nonché alla pianificazione urbanistica comunale.

Art.74 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinanti, va fatto riferimento al Piano Nazionale Radon 2023/2032 di cui al D.P.C.M. 11.01.2024 e dalla vigente normativa in materia.
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli uffici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprovanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e manutenzione straordinaria e i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
4. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure della concentrazione media annua di radon in aria nel rispetto della relativa metodica di esecuzione, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
5. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazione di radon come definite dal Piano Nazionale d'Azione per il radon.
6. La conformità del progetto e degli interventi realizzati ai fini della prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della SCIA per l'agibilità



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Art.75 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Negli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) D.P.R. 380/2001 la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli ambienti oggetto di intervento.
4. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
5. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

Art.76 Tutela di suolo e sottosuolo

1. Indagini Ambientali Preliminari (IAP)
 - a. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
 - i. a supporto di tutti gli interventi edilizi, anche su aree libere, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal P.G.T.;
 - ii. in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
 - iii. in tutte le aree, anche con destinazione residenziale, con presenza di serbatoi, o dalle quali risulti essere stata effettuata l'asportazione di serbatoi, o per le quali si ravvisino altre possibili fonti di pericolo per l'ambiente, anche se allo stato non più attive
 - iv. in tutte le aree ove si sono verificati episodi di abbandono di rifiuti speciali e/o urbani, pericolosi e non;
 - v. in tutte le aree limitrofe e/o confinanti con altre aree già oggetto di indagini ambientali e/o procedimento di bonifica (anche inerente al Sito di Interesse Nazionale)
 - b. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando

impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.

- c. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
- d. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
- e. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
- f. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine. Pertanto, deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi
- g. Nei casi di cambi d'uso di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esauritiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini".
- h. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune, Settore o ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica e all'ufficio competente in materia ambientale.
- i. Nei casi di indagini preliminari o piani di scavo complessi, o comunque inerenti aree collocate in situazioni di particolare criticità ambientale, l'Amministrazione comunale ai fini della verifica in contraddittorio, delle indagini effettuate dai privati, si avvarrà di A.R.P.A. (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente). I costi dei prelievi e delle analisi analitiche di contro-campioni a pagamento sono a carico del proponente.
- j. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.
- k. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e/o di inquinamento ambientale.
- l. Qualora l'inquinamento ascrivibile al sito fosse esteso anche alla falda acquifera, l'intervento edilizio sarà subordinato alla presentazione di un documento "Analisi di Rischio sanitario ambientale sito-specifica", dal quale si evinca l'assenza di rischio derivante dalla falda per la salute dei fruitori, dei lavoratori per la pubblica incolumità e per l'ambiente. Gli interventi edilizi non dovranno inficiare la



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

realizzazione dei successivi interventi di bonifica della falda.

2. Bonifica e qualità dei suoli

- a. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente comma, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.
- b. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini di conclusione del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento.
- c. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di conclusione previsto dal Testo Unico Ambientale.
- d. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.
- e. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
- f. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme e fatte salve le verifiche delle possibili interferenze da parte degli enti preposti, le opere edilizie possono essere avviate nelle sub-aree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
- g. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
- h. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
- i. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi, anche senza opere:
 - opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
 - lo scenario edilizio e la modellazione complessiva effettuata nell'analisi di rischio condotta nel procedimento di bonifica;
- j. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
- k. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.

Art.77 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza di aree e edifici privati

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici

sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione secondo normativa vigente all'ufficio competente del Comune e all'Agenzia di Tutela della Salute territorialmente competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico ovvero da altro personale incaricato dal Comune, o sanitari dell'Azienda Territoriale Sanitaria, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali.
6. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
7. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere, fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale sulla tutela degli animali. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.
8. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
9. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
10. È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere un Certificato di idoneità statica in tutti i casi in cui se ne ravvisi la necessità, a fronte di segnalazioni e/o sopralluoghi da parte degli uffici competenti. La mancata presentazione del certificato ovvero la dimostrazione di criticità statiche degli edifici, l'immobile verrà dichiarato inagibile ai sensi del precedente art. 18.

Art.78 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza

1. La superficie permeabile territoriale e fondiaria e l'indice di permeabilità territoriale e fondiario sono definiti nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, Appendice I, Glossario delle definizioni.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

2. Fatto salvo quanto previsto all'art. 67, per le misure da rispettare in termini di permeabilità e per le eventuali premialità previste per interventi che comportino un aumento minimo dell'indice di permeabilità rispetto all'esistente, si rimanda al Piano delle Regole del P.G.T. vigente e al Documento di Piano, con particolare riferimento alla Componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a cm. 85 e idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

Art.79 Pavimentazioni considerate permeabili

1. Sono considerate superfici permeabili le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, e quelle in terra, terra battuta e ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua. È possibile utilizzare asfalti (e altri materiali evoluti) con indice di permeabilità/ impermeabilizzazione comprovata da certificazione del produttore da allegare.
2. Non sono considerate superfici permeabili le superfici realizzate a copertura di costruzioni interrato con terreno di riporto, anche se contigue al terreno naturale privo di costruzioni nel sottosuolo.
3. Ai fini della verifica del calcolo della superficie permeabile, e in relazione alla finitura degli spazi pertinenziali scoperti, si stabiliscono i seguenti criteri di valutazione della permeabilità/impermeabilità:
 - pavimentazione in pietra naturale posata a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: da considerare permeabile al 50%;
 - pavimentazione in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: da considerare permeabile al 50%;
 - autobloccanti in cemento tipo "prato armato" e in P.V.C.: da considerare permeabili al 50%;
 - pavimentazioni continue in pietra naturale e/o asfalto: da considerare impermeabili al 100%;

Per la definizione di altre ed eventuali superfici pavimentate, la valutazione di permeabilità dev'essere comprovata dalle certificazioni di cui al comma 1.

Art.80 Altezza (H) di un edificio

1. Si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, Appendice I, Glossario delle definizioni.

Art.81 Locali seminterrati

1. Per la definizione di "Seminterrato" si rimanda alla L.r.7/2017 e alle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.
2. Nelle nuove edificazioni, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, i locali seminterrati non possono essere destinati a spazi di abitazione né ad altre destinazioni, anche se inerenti attività di servizi, che prevedano il carattere residenziale delle attività svolte (es. Bed & Breakfast).
3. Nelle nuove edificazioni, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone (uffici, negozi, laboratori, mense, ambulatori...) quando rispettino i requisiti spaziali e igienico sanitari previsti,

soddisfino tutti i requisiti previsti dalle normative di settore e siano autorizzati ai sensi del Regolamento locale di igiene tipo.

4. Inoltre, con riferimento al comma 2, al fine di assicurare un adeguato rapporto aero-illuminante, la parte fuori terra, per almeno due fronti, non deve essere di altezza inferiore a m. 1,20 misurata tra l'intradosso della soletta interna e il piano di campagna esterno in aderenza, e la soglia delle finestre ad almeno m. 0,20 dal medesimo piano. Tali ambienti devono inoltre essere dotati di idoneo vespaio aerato di altezza minima m. 0,50.
5. Qualsiasi tipologia di intervento edilizio avente oggetto locali seminterrati, ovvero cambio d'uso senza opere, è soggetto alle verifiche di cui all'art. 74 "Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon" del presente regolamento.
6. Qualsiasi intervento volto a collegare direttamente un alloggio con un locale seminterrato, la cui superficie non si configuri quale SL, è soggetto al pagamento del costo di costruzione, ove previsto, relativo alla superficie non residenziale, a nuovo o in ristrutturazione, a seconda che il titolo di costruzione sia antecedente o successivo al D.M. 801/1977. Nel caso di immobile a destinazione produttiva, è soggetto al pagamento dello smaltimento rifiuti a nuovo sulla superficie lorda del seminterrato.
7. Quanto sopra fatto salvo eventuale contributo di costruzione previsto per le opere in progetto.

Art.82 Locali interrati

1. Si definiscono interrati i locali che si trovano completamente nel sottosuolo.
2. Gli interrati con altezza minima di m. 2,40, ove computati come superficie lorda di pavimento, possono essere utilizzati per destinazione produttiva, terziaria e commerciale, qualora in possesso dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente, subordinata a specifica approvazione da parte dell'A.T.S. competente. Gli interrati non possono essere adibiti ad abitazione.
3. Gli interrati con altezza inferiore a m. 2,40 possono essere utilizzati esclusivamente come spazi accessori delle destinazioni principali senza permanenza di persone.

Art.83 Recupero dei piani seminterrati e dei piani terra

1. Il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra degli edifici esistenti è disciplinato dalla L.r. 7/2017 e dalle N.T.A. del Piano delle regole del P.G.T. vigente.
2. Qualora il recupero abbia oggetto la destinazione residenziale, l'unità immobiliare deve garantire i rapporti di aero-illuminazione tramite aperture finestrate che non affaccino su rampe di accesso a box, parcheggi coperti, cavedi, e in generale luoghi che non garantiscano adeguati ricambio e qualità dell'aria.
3. Per il recupero dei seminterrati a destinazione residenziale, al fine di assicurare un adeguato rapporto aero-illuminante, la parte fuori terra per almeno due fronti, non deve essere di altezza inferiore a m. 1,20 misurata tra l'intradosso della soletta interna e il piano di campagna esterno in aderenza, e la soglia delle finestre ad almeno m. 0,20 dal medesimo piano.
4. La determinazione del contributo di costruzione, con riferimento allo stato autorizzato del vano seminterrato o del piano terra, si calcola:
 - Se Superficie Lorda (SL) ovvero volume (V), con riferimento agli oneri di ristrutturazione definiti dal Comune (oltre al conguaglio oneri, se previsto);



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

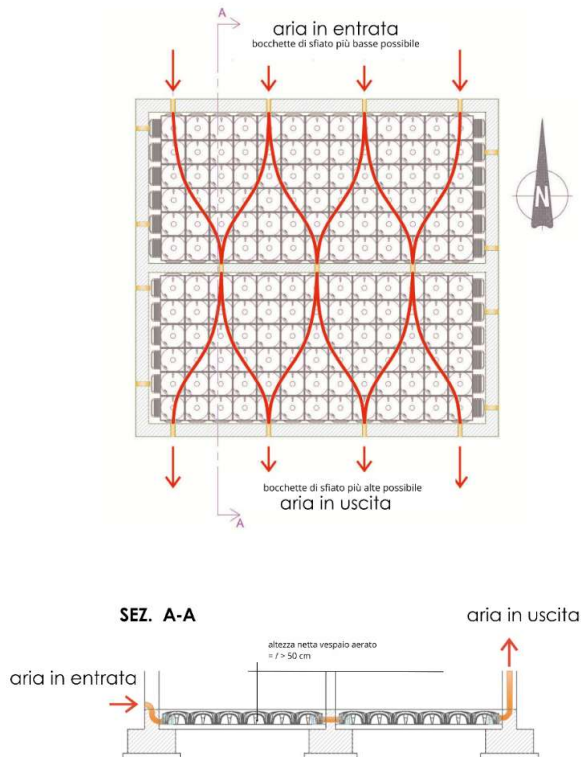
- Se spazio pertinenziale non qualificato negli atti di assenso come SL o V con riferimento agli oneri a nuovo definiti dal Comune.
- 5. Il Piano rialzato rispetto alla quota di marciapiede è da considerarsi Piano terra (ai fini di eventuali recuperi o cambi uso nel Distretto Urbano del Commercio - DUC).
- 6. In tutti i casi di recupero, fatto salvo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone anche quando abbiano i seguenti requisiti generali:
 - a) regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
 - b) regolare allontanamento di tutte le emissioni;
 - c) adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
 - d) in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisite tutte le autorizzazioni del caso se dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).

Art.84 Intercapedini e vespai

1. Le intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante sono realizzate al fine di garantire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di aerazione praticabili e antisdrucchiolevoli.
3. Le griglie di aerazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in armonia con il contesto architettonico.
4. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e delle acque utilizzate per la pulizia. Nel caso gli interventi interessino di aree a verde pubblico l'autorizzazione comunale dovrà prevedere, a carico del richiedente, l'onere di ripristino o di compensazione del patrimonio a verde, percorsi, arredi e piantumazioni eventualmente manomessi per la realizzazione dei manufatti.
5. In nessun caso è ammesso l'uso di aero-illuminazione data da serramenti prospettanti intercapedini grigliate per locali con permanenza continuativa di persone.
6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei rispettivi proprietari.
7. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di m. 0,50 e con aerazione realizzata mediante adeguate aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno mq. 0,03, per ogni mq. 100 di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, i muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità. Sono consentite soluzioni alternative con l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità di

pari efficacia purché attestate dal tecnico progettista con idonea relazione tecnica esplicativa ed asseverazione della efficacia della soluzione proposta.

Schema esemplificativo di vespaio aerato



Art.85 Scale

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:
 - a. scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso esterno alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
 - b. scale secondarie: scale interne che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.
2. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
3. Scale primarie
 Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi; per le scale comuni la larghezza della rampa non può essere inferiore a 1,20 mt. mentre per le scale di collegamento interne alle singole unità immobiliari non può essere inferiore a 0,80 mt. Fatte salve diverse disposizioni o deroghe previste da tali normative, deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1, presenti in ogni piano servito.

Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aero-illuminazione dei locali contigui nonché ogni apertura per l'aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al presente regolamento.

La scala primaria deve essere coperta e devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie.

Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno m. 1 e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero ai sensi di normativa regionale e ristrutturazione edilizia, che comportano la modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.

Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza non inferiore m. 0.90.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m. 1,50.

4. Scale secondarie

All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.

Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali con permanenza di persone dovranno avere una larghezza minima della rampa di m. 0,80 o di diametro m. 1,20 nel caso di scala a chiocciola.

Art.86 Volumi tecnici e impiantistici

1. Per la definizione di Volume tecnico e impiantistico si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente.
2. Limitatamente agli immobili destinati ad uso produttivo, ai sensi dell'art 44 comma 7 della L.r. 12/2005 non rientrano nella definizione di Volume tecnico e impiantistico i vani destinati ad apparati al servizio del ciclo produttivo, con esclusione delle sole opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi dell'attività produttiva.
3. I volumi tecnici ed impiantistici, a servizio degli edifici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), devono essere posti su suolo privato e laddove possibile interrati. I volumi tecnici ed impiantistici da costruirsi fuori terra, per dimostrata impossibilità ad essere realizzati interrati, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
4. La realizzazione di nuovi manufatti tecnici ed impiantistici è assoggettata idoneo titolo abilitativo.
5. Non costituiscono volumi tecnici i vespai o qualsivoglia intercapedine realizzata innalzando la quota di calpestio mediante contro-pavimentazione.

Art.87 Conformazione, dotazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

1. Si rimanda al regolamento di igiene tipo. Nel caso di unità immobiliari esistenti prive di servizi igienici è possibile realizzare l'unico servizio igienico cieco previa dimostrazione dell'impossibilità di creare nuove aperture verso l'esterno.

2. Per alloggi esistenti (non derivanti né da frazionamento né da cambio d'uso) fino a mq. 50 di superficie utile, è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 volumi/h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi).
3. I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a mq. 0,50.

Art.88 Cavedi, Pozzi luce e Chiostrine

1. Si intendono per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a m. 4,00 ed aperti in alto per l'intera superficie.
2. Per le norme igienico sanitarie si rimanda al Regolamento locale di igiene tipo.
3. È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (ad es. impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura) che possano inficiare la funzione di ventilazione dei locali che si affacciano sul cavedio.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono abitacoli preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Questi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
5. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aero illuminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto;
6. Nessun locale di abitazione può avere affaccio sui cavedi tecnici.
7. La superficie occupata dai cavedi o di cavedi tecnici è considerata a tutti gli effetti superficie coperta.

Art.89 Aereazione tramite cortili, patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal seguente comma 2. Per i soli bagni e locali di servizio l'aerazione naturale è ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavedi, con le caratteristiche di cui al successivo comma 3.
2. Ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per non più di 3/4 del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a m. 3,00, con una superficie netta pari ad almeno un quarto (1/4) della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a m. 4,00.
3. Cavedi di aero illuminazione
 - a. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine.
 - b. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di passaggio a livello del pavimento.
 - c. In rapporto alla loro altezza i cavedi devono essere così dimensionati:
 - i. altezza fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- ii. altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9;
- iii. altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12;
- iv. altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16.
- d. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
- e. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
- f. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 per m. 2,10 di altezza.

Art. 90 Misure per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche

- 1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per garantire la qualità e fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata.
- 2. In relazione al comma 1, la progettazione dovrà adottare soluzioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in applicazione ai requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità stabiliti dalla normativa vigente, nonché secondo consolidate buone prassi di progetto (es. linguaggio LOGES-LVE).

Art.91 Serre bioclimatiche, serre solari

- 1. Per la realizzazione di serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui alla L.r. n. 39 del 21 Dicembre 2004 cui si rimanda. Ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici delle stesse si rimanda a quanto indicato nella normativa tecnica del P.G.T.
- 2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della S.L.
- 3. I locali retrostanti le serre devono rispettare i criteri di cui all'art. 52.

Art.92 Vetrate panoramiche amovibili (V.E.P.A.) e pergolati

- 1. Per la realizzazione delle V.E.P.A. si rimanda alla normativa del T.U. dell'Edilizia
- 2. Per l'installazione delle stesse sarà necessario la presentazione dell'istanza di Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) corredata dalla seguente documentazione:
 - a) Autorizzazione dell'Assemblea condominiale alla posa in opera della struttura ove necessario;
 - b) Schede tecniche inerenti all'amovibilità, la completa apertura delle superfici vetrate e le caratteristiche delle stesse (totale trasparenza);
 - c) Dichiarazione della completa assenza di montanti verticali della struttura fissa.
- 3. Nel caso in cui l'installazione ricada in ambito vincolato paesisticamente si rimanda alla normativa sovraordinata (D.lgs. n. 42/2004).
- 4. In caso di edifici con valenza storica e/o ricadenti in classe di sensibilità paesaggistica alta o molto alta, da verificarsi sugli elaborati di P.G.T., l'intervento sarà soggetto al giudizio della Commissione Comunale del Paesaggio.

5. Viene considerato pergolato o pergola una struttura leggera, aperta e removibile, solitamente in legno e/o metallo, che funge da sostegno per piante rampicanti e che svolge una funzione ornamentale e ombreggiante costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. È caratterizzato dall'assenza di chiusure laterali e dalla parte superiore aperta e la struttura è costituita da montanti/elementi orizzontali con sezione contenuta entro mq.0,0036 (indicativamente cm 6 x cm 6 max). La struttura può essere ancorata al suolo su piastre in metallo imbullonate, in caso di pavimentazione, ovvero infissa direttamente nel terreno e comunque deve essere priva di fondazioni e facilmente removibile.

Art.93 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, ovvero interventi di manutenzione straordinaria come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (Decreto Direzione Generale Sanità Regione Lombardia n. 119/2009, D.lgs. 81/2008). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.lgs. 81/2008 e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc., altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

esterno all'edificio.

7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportino la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovino comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisori (ponteggi – trabattelli, ecc.).
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.

Art.94 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica

Caratteristiche strutturali dei locali destinati alle attività:

Piscine e Impianti sportivi ad uso privato

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee – quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata di pertinenza degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal P.G.T. e nel rispetto degli indici di ambito.
2. Tali impianti sono soggetti a specifico Permesso di costruire o a Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - c) la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non inferiore a m. 1,50;
 - d) l'impianto dovrà essere privo di potenziale autonoma utilizzazione economica.
4. Le piscine non sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo ai sensi del R.r. n. 7 del 23/11/2017.
5. Le piscine condominiali sono soggette al rispetto delle disposizioni previste dalla D.G.R. n. 8/2552 del 17/05/2006.

Impianti sportivi complementari:

1. Si rimanda ai requisiti come definiti dalla deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008 : "impianti destinati esclusivamente alla pratica di attività fisico-sportive non regolamentate dalle FSN e DSA, aventi anche finalità ludico ricreative e di benessere fisico o di attività terapeutica o riabilitativa", tra cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al D.M. 18/03/96 e in quelle scolastiche di cui al D.M. 18.12.1975.

Art.95 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

1. In tema di contrasto e prevenzione della ludopatia vige la L.r. n. 11 del 6 maggio 2015, che ha modificato la legge regionale n. 8 del 2013 sulla prevenzione della ludopatia, la L.r. n. 12 del 2005 sul governo del territorio e la L.r. n. 6 del 2010 sul commercio.
2. Ai sensi della già menzionata normativa, e in coerenza con la D.G.R. n. X/1274 del 24 gennaio 2014 e relativo allegato A, si rimanda alle norme tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.
3. Per insediamento delle attività di sala giochi e sale scommesse o nuova installazione si intende il collegamento (allacciamento fisico) degli apparecchi (NewSlot e VLT) alla rete telematica dell'AAMS - Agenzia delle dogane e dei monopoli, dopo il 28 gennaio 2014: data di pubblicazione della D.G.R. n. X/1274 del 24 gennaio 2014 sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (art. 5, comma 1 bis, della L.r. n. 8 del 2013).
4. La limitazione non si applica per attività connaturate e tradizionalmente connesse all'esercizio, dietro regolari concessioni, autorizzazioni e licenze, di concorsi pronostici, lotterie e giochi comunque denominati; per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.
5. I locali destinati alle sale giochi o scommesse devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali o assimilate, socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
8. È necessario ottenere le autorizzazioni necessarie da parte delle autorità competenti (Prefettura, Questura, Comune) per aprire una sala da gioco, installare apparecchiature o organizzare scommesse.
9. Esistono delle limitazioni sulla distanza minima dalle scuole, dalle chiese, dai luoghi di aggregazione giovanile e da altre zone sensibili vedasi PGT vigente.
10. Gli orari di apertura e chiusura sono generalmente regolamentati.
11. Sono previsti requisiti specifici per le apparecchiature da gioco, che devono essere omologate e sottoposte a periodiche verifiche.
12. Il personale addetto deve essere in possesso di specifici requisiti e autorizzazioni.
13. Devono essere installati sistemi di controllo per prevenire il gioco d'azzardo patologico e garantire la trasparenza delle operazioni.
14. Devono essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza dei clienti e dei dipendenti
15. I locali destinati alle attività di gioco d'azzardo lecito devono essere conformi alle norme edilizie vigenti e possedere i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

normativa. (ad esempio: requisiti di insonorizzazione, illuminazione, ventilazione, presenza di servizi igienici, ecc.).

SEZIONE III – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica

Art.96 Efficacia delle disposizioni

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
 - obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
 - facoltative: hanno valore di indirizzo per la progettazione.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione si definiscono:
 - Nuova edificazione: gli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
 - Altri interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro e Ristrutturazione edilizia.
3. L'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione è esplicitata mediante asseverazione di conformità firmata dal progettista e sottoscritta dall'avente titolo.

Art. 97 Predisposizioni

1. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze a eventuali sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento.
2. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e altri elementi simili.
3. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 96 e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

Art. 98 Impianti centralizzati e contabilizzazione

1. Gli edifici con oltre quattro unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, devono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.
3. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi riferiti alla singola unità immobiliare.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 96 e di Ristrutturazione edilizia che interessino gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Art.99 Efficienza degli impianti di illuminazione

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici, devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso, ai sensi della legislazione regionale.
2. Gli impianti elettrici relativi a edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati, salvo diverse esigenze motivate, di:
 - interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone;

- sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi.
- 3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 62 e di Ristrutturazione edilizia.

Art.100 Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica

1. Devono essere installati impianti alimentati da fonti rinnovabili aventi potenza elettrica minima, misurata in kW, secondo le quote previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (a titolo esemplificativo ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione), le prescrizioni del presente articolo possono essere ottemperate altrove ai sensi di legge oppure omesse. L'eventuale omissione anche alla realizzazione in altra sede, dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di procedimento edilizio.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente.

Art.101 Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale delle risorse.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 96 e di Ristrutturazione edilizia.

Art.102 Acque piovane

1. Gli interventi di cui all'Art. 96, comma 2, devono dotarsi di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante secondo le disposizioni regionali vigenti.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente anche in materia di invarianza idraulica.

Art.103 Riduzione dei consumi idrici

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile.
2. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando che ne regoli il funzionamento solo in caso di utilizzo.
3. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

Art.104 Requisiti acustici degli edifici

1. Nelle nuove edificazioni, nei cambi d'uso e in tutti gli interventi edilizi che intervengono sulle caratteristiche costruttive degli edifici esistenti, i progetti edilizi devono garantire le migliori condizioni acustiche possibili per gli utilizzatori degli spazi realizzati e non creare effetti negativi alle attività/residente nelle vicinanze. Pertanto, devono essere verificati:
 - a) Il rispetto dei requisiti acustici passivi;
 - b) Le valutazioni di clima acustico e di impatto acustico.
2. Al fine dell'osservanza di quanto indicato al comma precedente, si rimanda al rispetto delle prescrizioni del vigente Piano di Zonizzazione acustica.
3. I progetti presentati che intervengono sui requisiti acustici degli edifici, saranno oggetto



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

di valutazione da parte dei competenti uffici comunali ed eventuali Enti sovraordinati e il relativo parere favorevole dovrà essere acquisito per il rilascio del titolo abilitativo o per attestare l'efficacia delle pratiche edilizie asseverate. Eventuali costi aggiuntivi derivanti dall'espressione dei suddetti Enti sono a carico del proponente.

Art.105 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiale ecocompatibili e smaltimento amianto

1. I prodotti da costruzione e i materiali impiegati in edilizia devono rispettare quanto previsto dal D.lgs. n. 106 del 16 giugno 2017 "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE." Inoltre, per i materiali e i prodotti ad uso strutturale devono essere rispettate le prescrizioni del Decreto Ministeriale 17/01/2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni".
2. Fermi restando i principi generali del precedente comma, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso. I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione devono essere bio eco-compatibili.
3. Il requisito di bio eco-compatibilità si intende soddisfatto se almeno 7 voci su 12 della seguente lista, sono costituite da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo ed il cui ciclo di vita risulti rispettoso della salute dell'uomo e dell'ambiente:
 - leganti e colle cementizie;
 - laterizi;
 - superfici trasparenti;
 - malte e calcestruzzi;
 - manufatti in cemento;
 - legname da costruzione;
 - colori, vernici e impregnanti in ambienti confinati;
 - grigliati (aerazione, ventilazione, frangisole, schermi solari, sicurezza antintrusione, pergolati, ecc...);
 - impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione (distribuzione);
 - isolanti termici ed acustici;
 - serramenti esterni (telai, persiane, ecc.) ed interni;
 - pavimenti e rivestimenti.
4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del precedente comma, la naturalità/sostenibilità dei materiali dovrà essere dichiarata da schede dei materiali o equivalente documentazione, dalle quali si evinca l'assenza delle predette sostanze tossiche.
5. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio, secondo le procedure stabilite dalla competente A.T.S.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 96. Sono sempre obbligatorie per lo smaltimento dell'amianto in caso di Ristrutturazione edilizia e ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia. Il rispetto dei requisiti di cui ai commi 2, 3 e 4 dovrà essere attestato prima del rilascio del titolo edilizio.

Capo II – Disciplina per gli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art.106 Disciplina generale degli spazi pubblici e di uso pubblico

1. Sono soggetti alla valutazione da parte dei competenti uffici comunali in materia di

patrimonio, infrastrutture e polizia locale, gli interventi edilizi comportanti la realizzazione o la modificazione di aree e spazi pubblici o di uso pubblico, quali: strade, portici, piste ciclabili, aree per parcheggio, marciapiedi, passaggi e percorsi pedonali.

Art.107 Strade private

1. Gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di strade private sono soggetti alla valutazione da parte del competente ufficio comunale in materia di manutenzione strade e infrastrutture e devono:
 - a) essere dotate di cartelli che ne specificano la natura privata;
 - b) essere dotate di sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche conformi alla normativa vigente in materia.
2. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente alla strada è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.
3. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
4. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti, compatibilmente con la reale fattibilità, adeguamenti anche parziali alle norme regolamentari.

Art.108 Passi carrai ed uscite per autorimesse private e pubbliche

1. La realizzazione / modifica degli accessi carrai è soggetta alle condizioni indicate nel Codice della Strada e all'art. 46 del Regolamento di esecuzione al quale si rimanda per gli aspetti non specificati nelle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Il rilascio del provvedimento edilizio ovvero l'efficacia delle pratiche edilizie asseverate necessarie alla realizzazione dell'accesso carraio può avvenire solo previa acquisizione del parere istruttorio favorevole del comando di Polizia Locale, previo rilascio di concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico e, nel caso di manomissione di suolo pubblico, dal competente ufficio in materia di manutenzione strade.
3. Può essere consentita la presenza di più passi carrabili negli edifici residenziali esclusivamente:
 - a) per interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il frazionamento di lotti unitari, con incremento delle unità abitative e di numero di fruitori, al fine di garantire con la viabilità interna condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli e per il transito dei pedoni. Le alternative progettuali dovranno essere verificate dal progettista;
 - b) per necessità di adeguamento alla normativa e alle regole della buona tecnica in materia di sicurezza e prevenzione incendi.
4. L'accesso carrabile deve essere separato da quello pedonale che dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
5. I passi carrai di nuova realizzazione dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a m. 5,00 rispetto ai passi carrai preesistenti. Qualora tale condizione non possa venire rispettata il nuovo passo carraio dovrà essere realizzato in aderenza all'esistente. Il dimensionamento e il posizionamento dei passi carrai dovranno avvenire ai sensi del vigente Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.
6. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata non sia possibile arretrare gli accessi come previsti dal Codice della Strada possono essere autorizzati, a giudizio del settore competente e



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- previo parere del Comando di Polizia Locale, sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.
7. I cancelli o i portoni posti a chiusura di androni di ingresso di corti e cortili ad uso anche carrabile, se posizionati in corrispondenza del filo stradale devono essere dotati di impianto con apertura automatica con comando a distanza.
 8. I tratti di recinzione di delimitazione laterale delle aree di arretramento del passo carrabile dovranno raccordarsi alla recinzione sul filo strada con uno smusso avente inclinazione pari a 30°. Le recinzioni poste in prossimità degli accessi carrabili per una lunghezza di almeno m. 1,50 per lato dovranno garantire la totale visibilità tra l'area privata e lo spazio pubblico.
 9. Caratteristiche delle rampe di accesso alle autorimesse interrate:
 - a) Quando l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno m. 4,50 di lunghezza all'interno dell'area di pertinenza privata. Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque una pendenza non superiore al 10% in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi.
 10. Specchi:
 - a) L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti qualora non ci siano impedimenti oggettivi per la posa, a spese dei proprietari delle costruzioni che ne facciano richiesta;
 - b) La posa di specchi parabolici su suolo pubblico è subordinata ad autorizzazione del competente ufficio comunale nella quale saranno contenute prescrizioni per la posa e la manutenzione del manufatto, che sarà posta a carico del richiedente.
 11. Qualsiasi intervento che porti anche ad una parziale modifica di passi carrai esistenti comporta la necessità di adeguamento degli stessi al presente regolamento. In presenza di effettive e comprovate difficoltà alla realizzazione di tale adeguamento, gli uffici competenti potranno valutare soluzioni alternative che garantiscano le medesime condizioni di sicurezza per la circolazione.

Art.109 Recinzioni

1. Le recinzioni verso aree e strade pubbliche o private di pubblico transito:
 - a) devono avere un aspetto decoroso;
 - b) non possono superare l'altezza massima di m. 2,50 misurata dalla quota del marciapiede stradale, devono essere formate da un muretto non più alto di m. 0,50, sormontato da struttura di tipo trasparente che garantisca comunque permeabilità visiva mirata ad evitare la compromissione delle visuali da e verso strada (es. cancellata, pannelli in lamiera forata/stirata, pannelli prefabbricati in c.a., ecc.);
 - c) In caso di realizzazione di accessi pedonali coperti, l'altezza massima consentita del manufatto è di m. 3,00 misurata dalla quota del marciapiede stradale all'estradosso della copertura,
 - d) Qualora presentino allo stato di fatto caratteristiche di pregio storico-architettonico legate alla tradizione costruttiva locale devono essere conservate anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo;
 - e) non possono avere elementi che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.);
 - f) i competenti uffici potranno valutare soluzioni alternative alla tipologia morfologica di cui sopra previo parere obbligatorio della Commissione comunale per il paesaggio, avendo dimostrato la coerenza con manufatti circostanti.
2. In prossimità degli incroci stradali e delle biforcazioni le recinzioni non devono costituire ostacolo o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della

circolazione. In caso di modifiche che non rientrino nella manutenzione ordinaria le recinzioni esistenti dovranno adeguarsi a quanto sopra specificato.

3. Le recinzioni tra lotti privati confinanti:
 - a) Possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,50 misurata dalla quota di sistemazione del terreno;
 - b) Devono essere formate da un muretto non più alto di m. 0,50, sormontato da struttura di tipo trasparente, (es. cancellata, rete metallica, pannelli in lamiera forata/stirata, pannelli prefabbricati in c.a., ecc.). È ammesso il mantenimento, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, di muri pieni precedentemente autorizzati nonché la nuova realizzazione di recinzioni piene di altezza massima pari a m. 2,50 a condizione che venga stipulata convenzione tra i proprietari dei lotti confinanti interessati, debitamente registrata;
4. Nelle aree non destinate alla edificazione identificate quali aree a servizi dallo strumento urbanistico e fatte salve eventuali specifiche norme in ambiti soggetti a vincoli, fino all'acquisizione delle medesime aree da parte del Comune, potranno essere ammesse le seguenti recinzioni e/o delimitazioni:
 - a) in rete metallica e paletti in legno o ferro;
 - b) altezza massima di m. 1,80 rispetto alla quota del terreno naturale;
 - c) con siepi in "vivo".
5. Le già menzionate opere possono essere realizzate solo previa presentazione di impegnativa unilaterale registrata, in cui si preveda la rimozione della recinzione stessa, in qualsiasi momento a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art.110 Numerazione civica

1. Si rimanda al vigente Regolamento per la toponomastica, numerazione civica e la numerazione interna.

Art.111 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette e motocicli

1. Si rimanda alle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.112 Disciplina per la tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

1. Si rimanda ai Regolamenti comunali e agli strumenti urbanistici vigenti per direttive e prescrizioni riguardanti: aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri, connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art.113 Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico degli edifici dovrà avvenire secondo le disposizioni dell'ente gestore, definite dal Regolamento del Sistema Idrico Integrato vigente.
2. L'approvvigionamento per scopi irrigui dovrà essere perseguito evitando l'utilizzo dell'acqua potabile e favorendo sistemi di riuso e riciclo delle acque meteoriche o delle acque della falda non utilizzata per scopi potabili.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Art.114 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso e devono essere redatti secondo tutte le norme di settore applicabili e sottoscritti da un tecnico abilitato.
2. La documentazione per la presentazione della pratica edilizia, nel caso siano previste, anche indirettamente, opere di trasformazione del territorio e/o che richiedano allacciamenti e/o modifiche alle reti esistenti, deve contenere i seguenti elaborati:
 - a) analisi dettagliata dell'area di intervento e/o limitrofa finalizzata alla verifica della presenza di opere di urbanizzazione idonee a soddisfare le esigenze di progetto;
 - b) verifica di congruità e funzionalità degli scarichi nei pubblici ricettori in relazione all'aumento delle quantità di immissione dovute al nuovo intervento;
 - c) verifica dei sottoservizi o reti terze esistenti che potrebbero essere compromessi dall'attività di cantiere o dalla costruzione stessa.

Art.115 Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti domestici

1. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio ovvero, se possibile, negli interventi di modifica della recinzione, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a mq. 0,18 per ogni abitante e/o ~~abitante~~ teorico, ad esclusione delle abitazioni residenziali prive di parti comuni, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
2. Il locale deve avere:
 - a) altezza minima di m. 2,40, lato minimo non inferiore a m. 1,50 superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a mq. 5;
 - b) porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di m. 1,00 x 2,10;
 - c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
 - d) esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno m. 10,00 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
 - e) presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa anti-murina e anti-insetti;
 - f) allacciamento ad una presa d'acqua;
 - g) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
 - h) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa anti-murina e anti-insetti.
3. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte.

4. Per i locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi destinati esclusivamente al conferimento di: plastica, carta, vetro, ecc.
5. I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
 - avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
 - essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
 - i cassoni raccoglitori dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa anti-murina e anti-insetti;
 - il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
 - la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo della superficie coperta.
6. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
7. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti devono essere dismessi.
8. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.

Art. 116 Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti teleriscaldamento

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
2. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato nell'apposito regolamento.
3. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato dal Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).

Art. 117 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.lgs. 48 del 10/06/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192.
2. Tale previsione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Art. 118 Videosorveglianza

1. Il Comune può avvalersi della possibilità di coinvolgere i privati per la realizzazione di singoli impianti di videosorveglianza, orientati su aree o strade pubbliche o a uso pubblico, previa valutazione di idoneità dei siti e dei dispositivi. Tali impianti, una volta realizzati, possono essere utilizzati e gestiti esclusivamente dal Comune. Per la disciplina



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

ed i termini della convenzione si rinvia ad apposito e idoneo atto amministrativo.

2. Per la specifica disciplina si rimanda al Regolamento comunale per la disciplina dell'attività di videosorveglianza.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.119 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nella definizione dei prospetti, specie su spazi pubblici, deve essere rivolta particolare cura alla giusta proporzione dei volumi alla scelta di materiali, colori, partitura prospettica, linguaggio architettonico, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati rispetto al contesto urbano di riferimento.
2. Nel caso di interventi su porzioni di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti o in ambiti di corte, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e prospicienti, e risultare ad essi coerenti per soluzioni complessive e/o in riferimento ai singoli elementi (a titolo esemplificativo colori, materiali, forme). Fatti salvi vincoli specifici non è vietato l'impiego di materiali innovativi, purché non vengano pregiudicati gli elementi architettonici, compositivi e decorativi esistenti e purché risultino paesaggisticamente compatibili e armonicamente inseriti nell'ambiente urbano.
3. Le superfetazioni e gli elementi aggiunti in modo incongruo rispetto al fronte o all'edificio devono essere rimossi in occasione del primo, in ordine di tempo, intervento di Ristrutturazione edilizia afferente all'edificio.
4. La realizzazione degli impianti che interessano l'esteriore aspetto degli edifici deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all' Articolo 112 del presente Regolamento.
5. Negli edifici di pregio le operazioni di tinteggiatura non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, alle parti in pietra e altri elementi analoghi esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è richiesto il loro ripristino con le tecniche coerenti e forme tradizionali. Si precisa che decorazioni, fasce marcapiano, cornici e balaustre realizzate in cemento in edifici databili tra i primi anni del 1900, anche se non realizzati con materiali tipici della tradizione locale, hanno assunto nel tempo carattere consolidato. È vietato pertanto comprometterne l'originaria natura con interventi di coloritura ed altri interventi alterativi quali la totale sostituzione o la conservazione con materiali impropri.
6. Qualora gli elementi di facciata degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art.120 Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

5. Il colore delle facciate laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere rapportato armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione

Art.121 Aggetti su strada, parapetti e davanzali

1. Tutte le sporgenze dovute a balconi, pensiline, decorazioni, infissi e simili, non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale sul filo stradale:
 - a) dalla quota di 0,00 (marciapiede) alla quota di m. 4,00 sono ammessi m. 0,10;
 - b) dalla quota di m. 4,00 sono ammessi m. 1,50.

Fanno eccezione le pensiline realizzate a protezione degli accessi esistenti residenziali, che saranno valutate singolarmente all'atto della presentazione del progetto.

2. Tutte le aperture verso strada poste ad un'altezza inferiore a m. 4,20 rispetto al marciapiede e di m. 4,50 in assenza di questo devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno, fatta eccezione per i casi in cui tale apertura siano richieste per motivi di sicurezza (es.: esercizi commerciali, esercizi pubblici, ecc.); in tal caso dovranno essere realizzate garantendo l'incolumità e la sicurezza pubblica.
3. Le tende solari e decorative per i negozi e i pubblici esercizi sono ammesse solo su strade dotate di marciapiedi o in aree pedonali; devono avere un'altezza, nel punto più basso, di m. 2,10 dal marciapiede ed una sporgenza massima non superiore ai 2/3 della larghezza del marciapiede stesso.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre la larghezza dell'eventuale marciapiede, fatte salve le limitazioni di cui al comma 1 lett. b.
5. Parapetti, balaustre, ringhiere e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10, devono garantire la non attraversabilità di una sfera di cm. 10 di diametro, le condizioni di non arrampicabilità e in generale la conformità alle norme di sicurezza rispetto ai possibili utilizzatori.
6. Solo ed esclusivamente ai fini di un miglioramento energetico, la realizzazione di cappotti termici su facciate esterne a confine con suolo pubblico è ammessa nei seguenti casi:

- marciapiede che garantisca una larghezza residua minima di m. 2,00 (art. 20 Codice della Strada);
- aree pedonali;
- carreggiata solo a sbalzo oltre i m. 4,00 di altezza;

e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- non deve essere manomesso il suolo pubblico;
- sporgenza massima di cm. 10 fino a m. 4,00 di altezza su marciapiedi, aree pedonali e aree aperte al traffico veicolare oppure fino alla prima fascia marcapiano oppure fino alla prima fila di balconi;
- sporgenza massima complessiva di cm. 25 oltre i limiti di altezza precedentemente indicati.

Nell'istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo saranno valutati gli aspetti relativi al restringimento di carreggiata stradale e/o spazi di percorrenza pedonale o ciclabile, anche in riferimento alle norme per la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche. I nuovi manufatti non devono in alcun modo pregiudicare la funzionalità, l'ispezionabilità e la manutenzione dei servizi tecnologici eventualmente esistenti sulle facciate e nel suolo e sottosuolo pubblico adiacente.

7. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

Art.122 Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice civile e dal Codice della strada, può essere imposta una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva e previa acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il paesaggio.
2. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle preesistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute nello strumento urbanistico comunale, può redigere profili regolatori che considerino i dati piano altimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.

Art. 123 Griglie ed intercapedini

1. Ai fini del presente Regolamento è definito intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. I muri perimetrali dei locali principali e accessori destinati a permanenza di persone non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno cm. 80 ed aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di mq. 0.5 posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque ad idonea distanza dal fabbricato.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e sottostante al suolo asservito all'uso pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti, la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiole, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La manutenzione delle stesse è a carico dei privati.
3. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo asservito all'uso pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
4. Le intercapedini possono essere dotate di griglie di ventilazione, che devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici o privati su cui si aprono.
5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
6. L'Amministrazione comunale può autorizzare l'occupazione permanente per l'occupazione di suolo pubblico per la cui disciplina si rimanda al relativo Regolamento comunale per l'applicazione della Tassa per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche, approvato con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

7. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti dal filo della costruzione.

Art. 124 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.
4. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
5. Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un diametro di m. 1,20, saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione.
6. È vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva a edifici o zone di valore storico – artistico.
7. Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.
8. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. n. 37/2008 a tutela della sicurezza degli impianti.
9. Ai sensi del D. lgs. 33/2016 - art. 8, devono essere previste infrastrutture fisiche multiservizio passive interne all'edificio, laddove obbligatorie, al fine di soddisfare le richieste di accesso presentate dagli operatori di rete.
10. È fatto divieto di posare o alloggiare macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando i manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.

Art.125 Mezzi pubblicitari

1. Tutti i mezzi pubblicitari (a titolo esemplificativo e non esaustivo: insegne commerciali, vetrofanie, targhe, cartelloni pubblicitari, ...) devono essere realizzati ed installati nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e rispettare quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Per la specifica disciplina si rimanda al Piano Generale delle Insegne Pubblicitarie (P.G.I.P.).



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Art. 126 Beni culturali e edifici storici

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul territorio comunale.
2. Si rimanda agli elaborati del Piano delle Regole per l'individuazione puntuale e alle norme del Piano delle Regole per le prescrizioni e indicazioni in merito alle modalità di intervento.

TITOLO 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.127 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi, consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo se dovuto, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, o degli strumenti urbanistici, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni di legge.

Art.128 Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia

1. In relazione alle disposizioni vigenti in materia di antimafia e trasparenza si rimanda alla regolamentazione specifica vigente.

Art.129 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
 - a. garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.lgs. 9.4.2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - b. garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;

- c. prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - d. adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.lgs. 81/2008 e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale.

Art.130 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia;

- 1. Per prevenire ed eliminare situazioni di pericolo grave ed irreparabile per l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.lgs. n. 267/2000, può emanare ordinanze contingibili e urgenti in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica ovvero di gravi pericoli per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana.
- 2. Spetta al Dirigente, la cui sfera di competenza è definita dall'art. 107, del D.lgs. n. 267/2000, adottare tutti i provvedimenti in materia edilizia di sospensione lavori, abbattimento e riduzione in pristino, nonché applicare i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative.
- 3. Le modalità di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia sono definite all'art. 27 del D.P.R. 380/2001.
- 4. Le ordinanze sindacali e dirigenziali devono essere eseguite nei termini prescritti nelle ordinanze stesse, e comunque entro 2 giorni per quanto attiene la messa in sicurezza del transito pedonale e veicolare su area pubblica.
- 5. Quanto connesso all'esecuzione dei lavori è totalmente a carico dell'obbligato.
- 6. La mancata osservanza dell'ordinanza fa scattare la denuncia penale (art. 650 del Codice Penale).
- 7. Nel caso di opere urgenti e/o da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile e urgente l'interessato, sotto responsabilità personale, del professionista e dell'impresa incaricati, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi.
- 8. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'Ufficio comunale competente, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume ogni responsabilità in merito alle opere eseguite, che saranno valutate in conformità alla normativa vigente in materia di abuso edilizio, fatti salvi gli eventuali accertamenti di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.
- 9. La materia viene trattata anche dal Regolamento di Polizia urbana vigente.

Art.131 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

- 1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie pari a 500 euro previste all'art.7 bis del D.lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nell'norma di legge in materia edilizia e urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

2. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio e delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dallo stesso sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di 500 euro.

TITOLO 5. NORME TRANSITORIE

Art.132 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche al presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e a sentenze definitive della giurisdizione amministrativa su specifici articoli.
3. Degli aggiornamenti di cui al comma 2 viene data notizia sul sito web del Comune con provvedimento del Direttore dello Sportello Unicoper l'Edilizia.
4. Il presente Regolamento e le sue successive modifiche e aggiornamenti sono trasmessi a Regione Lombardia per le opportune attività di monitoraggio di cui al quadro dispositivo.

Art.133 Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano ai Permessi di Costruire, alle S.C.I.A. alle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate e alle Comunicazioni di Inizio Lavori richiesti e presentati dalla data di entrata in vigore dello stesso.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori.
3. Ai titoli edilizi - e relative varianti - presentati in attuazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti urbanistici attuativi approvati, si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento, fatte salve diverse previsioni convenzionali.