



**COMUNE DI BERNAREGGIO**  
Provincia di Milano

# **REGOLAMENTO**



## **EDILIZIO**

Adottato con delibera C.C. n. 34 del 26/05/2003  
Approvato con delibera C.C. n. 48 del 05/09/2003

Adozione modifiche con delibera C.C. n. 63 del 20/12/2007  
Approvazione definitiva modifiche C.C. n. 28 del 15/03/2008





# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### INDICE GENERALE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Titolo II - NORME PROCEDURALI.....	8
Titolo III - LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	24
Titolo IV - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITÀ EDILIZIA.....	29
Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	54
ALLEGATO "A" INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI PROVVEDIMENTI.....	56
ALLEGATO "B" URBANISTICA - GUIDA.....	81
REGOLAMENTO EDILIZIO - SEZIONE SVILUPPO SOSTENIBILE.....	83



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

## INDICE

CAPO I - oggetto del regolamento e coordinamento con altre norme e disposizioni .....	7
Articolo 1 - (oggetto del regolamento edilizio) art. 28 L.R. 12 del 11.03.2005.....	7
Articolo 2 - (coordinamento con le altre norme e disposizioni locali) .....	7
Articolo 3 - (coordinamento con le norme e disposizioni sovracomunali).....	7
Articolo 4 - (coordinamento con i piani attuativi approvati) .....	7
CAPO II - derogabilità del regolamento edilizio.....	8
Articolo 5 - (opere pubbliche e di interesse pubblico) .....	8
Articolo 6 - (opere private) .....	8
Articolo 7 - (interpretazione).....	8
Articolo 8 - (aggiornamento).....	8
Titolo II - NORME PROCEDURALI .....	8
CAPO I - gli interventi e i procedimenti .....	8
Articolo 9 - (tipicità e facoltatività) .....	9
Articolo 10 - Titoli Abilitativi (prospetto di riferimento) .....	9
CAPO II - l'iniziativa .....	10
Sezione I - soggetti.....	10
Articolo 11 - (Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività-).....	10
Articolo 12 - (Autorizzazione paesaggistica).....	10
Articolo 13 - (Piani attuativi).....	10
Articolo 14 - (Certificati di abitabilità e di agibilità).....	11
Sezione II - Contenuti dell'istanza .....	11
Articolo 15 - (Domanda di permesso di costruire) .....	11
Articolo 16 - (Domanda di Denuncia di inizio attività in sostituzione del permesso di costruire).....	11
Articolo 17 - (Domanda di voltura) .....	12
Articolo 18 - (Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività) .....	12
Articolo 19 - ( Modalità di presentazione delle Attività edilizia libera).....	12
Articolo 21 - (Proposte di piani attuativi di iniziativa privata) .....	13
Articolo 22 - (Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità).....	13
Sezione III Documenti ed elaborati da allegare alle istanze .....	14
Articolo 23 - (Documenti ed elaborati da allegare alle istanze).....	14
Articolo 24 - (Certificati di abitabilità e agibilità) .....	14
Articolo 25 - (Autorizzazione paesaggistica) .....	15
Articolo 26 - (Piani attuativi).....	15
Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione.....	15
Articolo 27 - (Autocertificazione) .....	15
Articolo 28 - (Asseverazione).....	15
CAPO III - Le fasi del procedimento amministrativo .....	16
Sezione I - Fase di avvio .....	16
Articolo 29 - (Presentazione dell'istanza) .....	16
Articolo 30 - (Responsabilità del procedimento).....	16
Sezione II - Fase istruttoria .....	16
Articolo 31 - (Denuncia di inizio attività).....	16
Articolo 32 - ( Permesso di costruire).....	16
Articolo 33 - (Autorizzazione paesaggistica).....	17
Articolo 34 - (Piani attuativi).....	17
Sezione III - Fase decisionale .....	17
Articolo 35 - (Permesso di costruire).....	17
Articolo 36 - (Autorizzazione paesaggistica).....	18
Articolo 37 - (Piani attuativi).....	18
Sezione IV- Provvedimento finale.....	18
Articolo 38 - (Provvedimento di Permesso di costruire) .....	18
Articolo 39 - (Termine di inizio e ultimazione dei lavori).....	19
Articolo 40 - (Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità).....	19



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

Articolo 41– (Oneri concessori) .....	19
Sezione V- Fase integrativa dell'efficacia .....	20
Articolo 42 – (Comunicazione del provvedimento) .....	20
Articolo 43 – (Pubblicazione del provvedimento).....	20
Articolo 44 – (Autorizzazione paesaggistica).....	20
Articolo 45 (decadenza).....	20
CAPO IV - Semplificazione dei procedimenti amministrativi.....	21
Sezione I - Conferenza dei servizi .....	21
Articolo 46 – (Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune) .....	21
Articolo 47 – (Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse).....	21
Sezione II - Sportello unico .....	21
Articolo 48– (Ambito di applicazione).....	21
Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune .....	22
Articolo 49 – (Parere preventivo).....	22
CAPO V - L'accesso ai documenti .....	22
Sezione I - Fonti normative.....	22
Articolo 50 – (Norme applicabili) .....	22
CAPO VI - Vigilanza e sanzioni .....	22
Sezione I - Fonti normative.....	22
Articolo 51– (Competenze e responsabilità) .....	22
Articolo 52– (Sanzioni) .....	23
Articolo 53– (Sanzioni paesaggistiche).....	23
Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio.....	23
Articolo 54–(Avvio del procedimento) .....	23
Articolo 55– (Fase istruttoria) .....	23
Articolo 56– (Fase decisionale ed efficacia) .....	23
Articolo 57 - (fase integrativa dell'efficacia) .....	23
Articolo 58– (Fase di esecuzione d'ufficio).....	23
Titolo III - LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	24
CAPO I - Composizione e nomina.....	24
Sezione I - Composizione .....	24
Articolo 59–(Composizione) .....	24
Sezione II - Nomina e durata .....	24
Articolo 60– (Nomina e designazione).....	24
Articolo 61– (Scadenza) .....	25
Sezione III - Casi di incompatibilità .....	25
Articolo 62 – (Incompatibilità).....	25
Articolo 63 – (Conflitto d'interessi).....	25
Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari .....	25
Articolo 64– (Incompatibilità sopravvenuta).....	25
Articolo 65 – (Assenze ingiustificate).....	25
CAPO II - Le attribuzioni.....	25
Sezione I - Individuazione delle attribuzioni .....	25
Articolo 66 – (Attribuzioni della Commissione) .....	25
Articolo 67 – (Pareri obbligatori ex legge).....	26
Articolo 68– (Altri pareri obbligatori).....	26
Sezione II - Casi di esclusione del parere .....	26
Articolo 69– (Pareri facoltativi) .....	26
Sezione III - Ambito di valutazione .....	26
Articolo 70 – (Modalità di valutazione della Commissione edilizia).....	27
Articolo 71 – (Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica).....	27
CAPO III - Funzionamento .....	27
Sezione I - Modalità di convocazione .....	27
Articolo 72– (Convocazione) .....	27

---



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

Articolo 73 – (Ordine del giorno).....	27
Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni .....	28
Articolo 74 – (Validità delle sedute e delle decisioni) .....	28
Articolo 75 – (Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale).....	28
Articolo 76 – (Pubblicità delle sedute).....	28
Articolo 77 – (Verbalizzazione) .....	28
Articolo 78 – (Sopralluogo).....	28
Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune.....	29
Articolo 79 – (Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali) .....	29
Titolo IV - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITÀ EDILIZIA.....	29
CAPO I - Ambiente Urbano .....	29
Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico .....	29
Articolo 80 – (Disciplina del verde su aree pubbliche) .....	29
Articolo 81 - (Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico).....	29
Articolo 82– (Insegne e mezzi pubblicitari) .....	30
Articolo 83 – (Chioschi, cabine telefoniche, edicole) .....	30
Articolo 84 – (Capanni, pensiline, baracche, manufatti prefabbricati, pergolati).....	30
Articolo 85 – (Passaggi pedonali) .....	31
Articolo 86– (Percorsi ciclabili) .....	31
Articolo 87– (Spazi porticati).....	31
Articolo 88 – (Occupazione degli spazi pubblici) .....	31
Articolo 89– (Disciplina d'uso del sottosuolo) .....	32
Articolo 90 – (Reti di servizi pubblici).....	32
Articolo 91 – (Volumi tecnici ed impiantistici).....	32
Articolo 92 – (Intercapedini e griglie di aerazione).....	32
Sezione II - Spazi privati.....	33
Articolo 93 – (Accessi e passi carrabili).....	33
Articolo 94 – (Strade private).....	33
Articolo 95 – (Allacciamento alle reti fognarie).....	34
Articolo 96– (Allacciamento alle reti impiantistiche) .....	34
Articolo 97 – ( local per i Rifiuti).....	34
Articolo 98– (Recinzioni) .....	34
Articolo 99– (Spazi inedificati) .....	35
Articolo 100– ( Dichiarazione di inabitabilità) .....	35
Articolo 101– (Sistemazioni esterne ai fabbricati) .....	36
Articolo 102– (Toponomastica e segnaletica).....	36
Articolo 103 – (Numeri civici) .....	36
CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.....	37
Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni .....	37
Articolo 104– (Decoro delle costruzioni) .....	37
Articolo 105 – (Allineamenti) .....	37
Articolo 106 - (Spazi conseguenti ad arretramenti).....	38
Articolo 107 – (Prospetti su spazi pubblici) .....	38
Articolo 108 – (Sporgenze e aggetti).....	38
Articolo 109 – (Portici e gallerie).....	39
Articolo 110– (Cortili).....	39
Articolo 111– (Tetti e strutture di copertura) .....	39
Articolo 112– (Superficie lorda di pavimento).....	40
Articolo 113 – (Calcolo del volume).....	41
Articolo 114- (Superficie coperta, <del>occupata</del> filtrante).....	41
Articolo 115- (Variazioni di destinazioni d'uso).....	41
Articolo 116 (Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici).....	41
Articolo 117 - (Accessibilità, fruibilità, adattabilità: deroghe).....	41
Articolo 118 (Distanze e altezze) .....	41
Articolo 119 (Salubrità dei terreni edificabili) .....	43

---



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

Articolo 120 –(Disciplina del colore).....	44
Articolo 121 – (Disciplina del verde su aree private).....	44
Art. 122 (realizzazione di serbatoi - autoclavi come scorta di acqua potabile) .....	44
Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni.....	45
Articolo 123 – (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni).....	45
CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili .....	45
Sezione I - Requisiti di comfort ambientale.....	45
Articolo 124 – (Qualità dell'aria in spazi confinati) .....	45
Articolo 125 – (Ventilazione naturale).....	45
Articolo 126 – (Ventilazione attivata).....	46
Articolo 127 – (Illuminazione naturale) .....	46
Sezione II - Requisiti spaziali .....	46
Articolo 128 – (Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari).....	46
Articolo 129 – (cavedi, patii).....	47
Articolo 130 – (Locali sottotetto) .....	47
Articolo 131 – (Spazi di cantinato e sotterraneo) .....	48
Articolo 132– (Boxes ed autorimesse) .....	48
CAPO IV - Realizzazione degli interventi .....	48
Sezione I - Disciplina delle opere .....	48
Articolo 133– (Requisiti delle costruzioni) .....	48
Articolo 134– (Richiesta e consegna dei punti fissi) .....	48
Articolo 135 – (Inizio dei lavori).....	48
Articolo 136 – (Disciplina del cantiere) .....	49
Articolo 137– (Recinzioni provvisorie).....	49
Articolo 138– (Scavi e demolizioni) .....	49
Articolo 139 – (Rinvenimenti) .....	50
Articolo 140 – (Ultimazione dei lavori) .....	50
CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti .....	51
Sezione I - Unificazione grafica.....	51
Articolo 141 –(Modalità di rappresentazione grafica).....	51
Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale .....	51
Articolo 142– (Rappresentazione del contesto ambientale) .....	51
Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica .....	52
Articolo 143 – (Documentazione tecnica).....	52
Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo.....	53
Articolo 144 – (Relazione illustrativa) .....	53
Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE .....	54
CAPO I - Durata del regolamento edilizio .....	54
Articolo 145 – (Modifiche al regolamento edilizio).....	54
Articolo 146 – (Testi coordinati) .....	54
CAPO II - Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G. ....	55
Articolo 147 – (Modifiche al regolamento edilizio e alle N. TA. del P.R.G.).....	55
Articolo 148 – Coordinamento con altre fonti normative. ....	55
Articolo 149 – Allegati del Regolamento. ....	55
Articolo 150 – Entrata in vigore .....	55
DEFINIZIONI .....	56
ALLEGATO “B” URBANISTICA - GUIDA.....	81
REGOLAMENTO EDILIZIO - SEZIONE SVILUPPO SOSTENIBILE .....	83

---



---

## Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **CAPO I - oggetto del regolamento e coordinamento con altre norme e disposizioni**

#### **Articolo 1 - (oggetto del regolamento edilizio) art. 28 L.R. 12 del 11.03.2005.**

1. Il presente regolamento disciplina la costruzione, la modifica, l'uso e la conservazione degli edifici pubblici e privati e dello spazio urbano, sia sopra sia sotto il suolo, nonché delle rispettive pertinenze, le modificazioni d'uso, in generale la trasformazione edilizia e urbanistica dell'intero territorio comunale, con riferimento alle materie indicate dall'articolo 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e dall'articolo 28 della Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, nell'autonomia conferita dall'art. 3 del Dgls. 18 agosto 2000 n.267, ai criteri e gli indirizzi generali contenuti nella deliberazione della giunta regionale della Lombardia 25 settembre 1998, n.3/38573, allo statuto comunale, il regolamento meglio disciplina la specifica realtà locale.

#### **Articolo 2 - (coordinamento con le altre norme e disposizioni locali)**

1. Il regolamento è coordinato con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, con il Regolamento di Igiene, con il Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, con il Regolamento locale di Fognatura.

2. Alcune disposizioni sono contenute, per completezza dei riferimenti e per comodità di lettura, con identico tenore in più di una delle fonti citate.

3. In caso di contrasto o discordanza tra le diverse disposizioni, nonostante il coordinamento richiamato, fermi i principi generali dell'ordinamento, prevale il regolamento edilizio per le disposizioni di carattere regolamentare nelle materie che gli sono proprie, così come derivano dalle fonti legislative ovvero come sono esplicitamente dichiarate nel testo, mentre prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le disposizioni di contenuto strettamente urbanistico e di pianificazione, il regolamento d'igiene per le norme di precipuo carattere igienico - sanitario, il regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi per le competenze, attribuzioni e responsabilità in materia di vigilanza e controllo e il regolamento sull'accesso agli atti e la partecipazione al procedimento per gli aspetti da questo disciplinati, il regolamento locale di fognatura per gli aspetti tecnologici che gli sono propri.

#### **Articolo 3 - (coordinamento con le norme e disposizioni sovracomunali)**

1. Il regolamento attua le norme sovra comunali nelle materie di sua competenza, adeguandole alla realtà locale. Quanto non previsto al suo interno resta disciplinato dalle predette norme e disposizioni sovra comunali. Il regolamento estende e integra la disciplina sovra comunale in alcune specifiche materie, quali i parcheggi, la eliminazione delle barriere architettoniche, i sottotetti, gli insediamenti in zona agricola e altro. Tali integrazioni sono esplicitamente dichiarate nelle sezioni e negli articoli che le riguardano.

#### **Articolo 4 - (coordinamento con i piani attuativi approvati)**

1. Il presente regolamento non incide sui piani attuativi approvati prima della sua adozione, i quali esplicano la loro efficacia nei modi, tempi e contenuti previsti dalle rispettive convenzioni urbanistiche fino alla scadenza ivi prevista.

2. I piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento esplicano la loro efficacia nel senso indicato al punto precedente anche se vengono introdotte, rispetto all'impianto originario, le modifiche consentite senza l'obbligatorio ricorso al procedimento di variante, ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005, n. 12.

3. Le varianti ai piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente regolamento, che comportano un nuovo procedimento di adozione e di approvazione, devono adeguarsi alle disposizioni del presente regolamento.





# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

4. I Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti dai piani attuativi approvati prima dell'approvazione del presente regolamento, sono rilasciati nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici vigenti al momento di approvazione del P.A.. Per tutti gli altri aspetti, ed in particolare per quelli procedurali, devono conformarsi al presente regolamento.

## **CAPO II - derogabilità del regolamento edilizio**

### **Articolo 5 - (opere pubbliche e di interesse pubblico)**

1. Ai sensi dell'articolo 40 L.R. 12 11/03/2005, sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, fino a coincidenza con i limiti minimi e massimi previsti da norme di legge statali o regionali, limitatamente agli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga è concessa dal responsabile del provvedimento in conformità alla motivata deliberazione del Consiglio Comunale, che dia conto dell'interesse pubblico perseguito, nonché sulla scorta del nulla osta regionale e, quando dovuto, di quello della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

### **Articolo 6 - (opere private)**

1. Non sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento per gli interventi privati che non rivestono l'interesse pubblico nel senso indicato dall'articolo precedente.

2. Le deroghe previste da leggi speciali (parcheggi, art.9 Legge 124 marzo 1989 n° 122, eliminazione barriere architettoniche, art. 19 e 20 L.R. 20 febbraio 1989 n° 6, Alberghi, ecc.) sono ammesse nei limiti e con le procedure di legge, con gli ulteriori limiti puntualmente indicati nelle disposizioni di regolamento che riguardano le rispettive materie ovvero i singoli elementi costruttivi.

### **Articolo 7 - (interpretazione)**

1. Il regolamento deve essere interpretato secondo i principi dell'ordinamento con i criteri di cui all'art. 12 Capo II delle disposizioni preliminari al codice civile;

2. Nel caso di interpretazione non univoca, da parte delle figure pubbliche e private coinvolte nel procedimento edilizio, ciascuna di queste può formulare, nei limiti delle rispettive competenze, contributi tesi a chiarire e motivare la propria opinione, ai sensi della L. 241/90, fermi restando gli ordinari rimedi giuridici per la tutela di interessi e diritti.

3. Quando il responsabile del procedimento adotta linee interpretative che integrano o specificano la prima lettura del testo, gli stessi devono tradurre queste linee in determinazioni scritte, che devono essere pubblicate all'Albo Comunale per almeno due mesi e depositate in apposito fascicolo conservato dal responsabile dell'Area Tecnica, quale supporto per l'aggiornamento di cui all'articolo successivo.

### **Articolo 8 - (aggiornamento)**

1. Il regolamento edilizio è tempestivamente aggiornato ogni volta che lo richieda l'entrata in vigore di nuove disposizioni ovvero dal verificarsi di condizioni che lo rendano necessario, o anche soltanto opportuno, tale aggiornamento.

2. A tale scopo il responsabile del servizio edilizia privata e urbanistica deve valutare il contenuto delle determinazioni e delle proposte di cui all'articolo precedente e deve redigere, all'inizio di ogni anno, una relazione di sintesi da sottoporre alla Giunta Comunale per l'eventuale proposta di aggiornamento da presentare al Consiglio Comunale.

## **Titolo II - NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I - gli interventi e i procedimenti**

---



---

## Articolo 9 - (tipicità e facoltatività )

1. In linea di principio ad ogni intervento edilizio corrisponde il procedimento tipico individuato dalla legge o dal presente regolamento.
2. La domanda formulata dal richiedente può essere modificata d'ufficio da parte del responsabile del procedimento, quando ne ricorra l'obbligo e previa adeguata motivazione, al solo scopo di ricondurre l'istanza alla tipica e unica procedura prevista dalla legge o dal regolamento per l'intervento progettato.
3. E' facoltà del richiedente il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività, acquisire direttamente l'autorizzazione igienico-sanitaria prevista dall'art. 220 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n°1265 presso il competente servizio ASL. Nel caso tale facoltà sia esercitata, l'autorizzazione igienico-sanitaria è allegata alla domanda del permesso di costruire, autorizzazione, D.I.A. all'atto della sua presentazione.
4. Quando il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, è facoltà del progettista autocertificare la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie.

## Articolo 10 –Titoli Abilitativi (prospetto di riferimento)

In accordo con quanto contenuto nel D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 si possono così riassumere:

### 10.1 Attività edilizia libera:

Attività di manutenzione ordinaria

interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio  
opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificate

### 10.2 Permesso di costruire:

interventi di nuova costruzione

interventi di ristrutturazione urbanistica

interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di attività immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

### 10.3 Denuncia di inizio attività (DIA)

Sono realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili nell'elenco dei punti precedenti, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono altresì realizzabili le varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al Permesso di costruire, possono essere realizzati mediante DIA :

interventi di ristrutturazione

interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti

interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

L'allegato "A" al regolamento, denominato "Interventi edilizi e relativi provvedimenti" (DEFINIZIONI E RIEPILOGO GUIDA DEGLI INTERVENTI) individua il quadro completo dei procedimenti e provvedimenti e vuole essere una guida alla quale ricondurre alcuni degli interventi edilizi più significativi, ed un glossario di definizioni utile per l'utilizzo sia del presente regolamento.



---

## CAPO II - l'iniziativa

### Sezione I - soggetti

#### Articolo 11 – (Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività)

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 C.C.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

2. I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.

3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 12.

#### Articolo 12 – (Autorizzazione paesaggistica)

Art 34 della L.R.12 del 11.03.2005 .

Artt. 74/75/76/77/78/79 della L.R.12 del 11.03.2005 .

Artt. 80/81/82/83/84/85/86 della L.R.12 del 11.03.2005 .

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

2. In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs. 42/2004, il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

#### Articolo 13 – (Piani attuativi)

Art 12 della L.R.12 del 11.03.2005 .

1. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. (Art 12 comma 4 L.R.12 /2005)



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art.30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

## **Articolo 14 – (Certificati di abitabilità e di agibilità)**

Artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

## **Sezione II - Contenuti dell'istanza**

### **Articolo 15 – (Domanda di permesso di costruire)**

1. La domanda per il permesso di costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale del richiedente;

c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, dell'Associazione professionale riconosciuta dalla Direttiva CEE n°89/48 del 21 dicembre 1988;

d) ubicazione ed estremi catastali e codice anagrafico immobiliare dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:

- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;

- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;

f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

h) indicare, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

i) rilievo fotografico, nei casi di ristrutturazione

l) copia della pratica con autorizzazione da parte ASL

m) elenco dettagliato degli elaborati e dei documenti allegati.

### **Articolo 16 – (Domanda di Denuncia di inizio attività in sostituzione del permesso di costruire)**

1. Ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 41 e 42, è facoltà del richiedente presentare in luogo del Permesso di costruire, denuncia di inizio attività indirizzata alla struttura competente, che deve contenere tutti i seguenti dati:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale del richiedente;

c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, dell'Associazione professionale riconosciuta dalla Direttiva CEE n°89/48 del 21 dicembre 1988;

d) ubicazione ed estremi catastali e codice anagrafico immobiliare dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

- 
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
  - h) rilievo fotografico della zona relativa all'intervento
  - i) indicare, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
  - l) elenco dettagliato degli elaborati e dei documenti allegati.

## **Articolo 17 – (Domanda di voltura)**

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiederne la voltura. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) presentando copia dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

## **Articolo 18 – (Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività)**

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente (art. 42 L.R. 12/2005), apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano progettualmente conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza in generale, compresa quella strutturale e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Per quanto riguarda la D.I.A., non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

Qualora la D.I.A. sia presentata ai sensi della L.R. 12/2005, dovrà essere corredata di tutte le verifiche edilizie e/o urbanistiche richieste dal tipo di interventi e del relativo calcolo degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione da versare

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente (L.R. 12/2005 artt. 41/42) apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano progettualmente conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza in generale, compresa quella strutturale e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Per quanto riguarda la D.I.A., non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

Qualora la D.I.A. sia presentata ai sensi della L.R. 12/2005, dovrà essere corredata di tutte le verifiche edilizie e/o urbanistiche richieste dal tipo di interventi e del relativo calcolo degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione da versare.

## **Articolo 19 - ( Modalità di presentazione delle Attività edilizia libera)**

1 Le attività di edilizia “ libera” di cui all'art.33 comma 2 della L.R. 12/2005, non necessitano di titolo abilitativo.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

E' comunque necessaria una comunicazione, in carta libera, redatta dal soggetto legittimato, che informi l'amministrazione comunale degli interventi previsti.

## **Articolo 20 – (Domanda di autorizzazione paesaggistica)**

Art. 34 L.R. 12 del 11.03.2005

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, dell'Associazione professionale riconosciuta dalla Direttiva CEE n° 89/48 del 21 dicembre 1988;
- e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004);
- f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex D.Lgs. 42/2004 oppure ex art. 32, Legge 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- i) elenco dettagliato degli elaborati e documenti allegati.

## **Articolo 21 – (Proposte di piani attuativi di iniziativa privata)**

Art. 12 L.R. 12 del 11.03.2005

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:

- a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, dell'Associazione professionale riconosciuta dalla Direttiva CEE n° 89/48 del 21 dicembre 1988;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali; o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
- g) elenco dettagliato degli elaborati e documenti allegati.

La proposta dei Piani Integrati di Intervento segue la procedura prevista dalla L.R. 12/2005 Titolo VI Capo I.

## **Articolo 22 – (Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità)**

Art. 24 del D.P.R. 380/2001

1. La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è



legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
- d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
- e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
- f) elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## **Sezione III Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

### **Articolo 23 – (Documenti ed elaborati da allegare alle istanze)**

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività, ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione prevista dalla modulistica in uso, predisposta ed aggiornata da parte dell'Ufficio Tecnico.

### **Articolo 24– (Certificati di abitabilità e agibilità)**

Art. 25 del D.P.R. 380/2001

1. A corredo della richiesta di abitabilità e agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) denuncia di ultimazione di lavori
  - b) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
  - c) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento del certificato finale di prevenzione incendi o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998;
  - d) dichiarazione sostitutiva attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria;
  - e) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal Titolare, dal Progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal Direttore dei lavori;
  - f) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - g) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - h) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - i) dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
  - j) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976, della L.R. n° 7/1983, e del D. Lgs n° 152/1999;
  - k) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto;
  - l) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di MONTACARICHI e PIATTAFORME ELEVATRICI PER DISABILI, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ASCENSORE;
  - m) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
- documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.
- n) perizia idrogeologica, per nuovi interventi o per interventi di ricostruzione di entità consistente.
2. Perché sia ricevibile la comunicazione di fine lavori deve essere presentata con allegati tassativamente i seguenti tre documenti:
- a) autocertificazione con la quale il tecnico abilitato, nominato dal committente, quale collaudatore ai sensi dell'art.7 legge 1086/1971, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

armato o metallo. In alternativa è possibile presentare copia del certificato stesso;

b) autocertificazione con la quale il direttore lavori attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, ai sensi dell'art. 24 comma 4 L.R. 12/2005. In alternativa, è possibile presentare copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia conforme con conformità del tecnico;

c) autocertificazione con la quale il direttore lavori certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti.

3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata la concessione edilizia viene archiviata per decadenza.

4. Per le opere soggette alla procedura dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività e per le opere assoggettate alla procedura dell'asseverazione di cui all'art.26 legge 47/1985 a condizione che esista un precedente certificato di abitabilità, rilasciato sul medesimo immobile, il certificato di conformità edilizia è sostituito dal certificato di collaudo finale, a firma del progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

## **Articolo 25 - (Autorizzazione paesaggistica)**

Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della deliberazione della Giunta Regionale n° 8/2121 del 15 marzo 2006, pubblicata sul 3° Supplemento straordinario al n° 13 del B.U.R.L. del 31 marzo 2006.

## **Articolo 26 - (Piani attuativi)**

Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nella deliberazione della Giunta Regionale n° 6/30267 del 25 Luglio 1997, pubblicata sul B.U.R.L. n° 35 del del 25 agosto 1997..

## **Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione**

### **Articolo 27 – (Autocertificazione)**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni della Legge 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificata ed integrata, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 444/2000 e 445/2000, recanti norme di attuazione degli artt.1,2,3, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

### **Articolo 28 – (Asseverazione)**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;





- 
- f) l'altezza dei fabbricati;
  - g) notizia degli interventi precedenti riportando loro estremi ed i titoli autorizzativi;
  - h) i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza.

## **CAPO III - Le fasi del procedimento amministrativo**

### **Sezione I - Fase di avvio**

#### **Articolo 29 – (Presentazione dell'istanza)**

1. L'istanza di permesso di costruire o D.I.A. nonché ogni altro adempimento relativo agli interventi edilizi, devono essere redatti o espletati esclusivamente sui moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, ovvero inoltrata con raccomandata con avviso di ricevimento o protocollata presso il Comune, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
  - a) del protocollo d'ingresso;
  - b) degli eventuali documenti mancanti.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

#### **Articolo 30 – (Responsabilità del procedimento)**

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della Legge 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile della procedura, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;

### **Sezione II - Fase istruttoria**

#### **Articolo 31 – (Denuncia di inizio attività)**

Art. 42 L.R. 12 del 11.03.2005.

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile dell'area tecnica, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

#### **Articolo 32 – (Permesso di costruire)**

Art. 38 L.R. 12 del 11.03.2005.

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento acquisisce, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché il parere della Commissione Edilizia e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
2. La relazione deve contenere:



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

- 
- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile dell'istruttoria della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

## **Articolo 33– (Autorizzazione paesaggistica)**

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

## **Articolo 34 – (Piani attuativi)**

Art. 14 della L.R. 12 del 11.03.2005.

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale unitamente alla documentazione richiesta.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1) decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno dell'organo deliberativo competente.

## **Sezione III - Fase decisionale**

### **Articolo 35 –(Permesso di costruire)**

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile dell'Area tecnica emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza del permesso di costruire. Ai sensi dell'art. 38 comma 7 della L.R. 12/2005, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del permesso di costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
2. È in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile dell'istruttoria il calcolo



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

del contributo di concessione.

3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e dell'atto di vincolo di asservimento volumetrico.

4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza del permesso di costruire, il responsabile dell'area tecnica competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

## **Articolo 36– (Autorizzazione paesaggistica)**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il Sindaco assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa)..

2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

## **Articolo 37 – (Piani attuativi)**

Artt. 12,13,14 L.R. 12 del 11.03.2005.

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio o della Giunta comunale entro 90 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 36

2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale secondo le modalità previste dagli artt. 12,13,14 della L.R. 12/2005.

3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio o la Giunta comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

4. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta e la documentazione allegata corrisponda a quella prevista per il rilascio del Permesso di Costruire.

## **Sezione IV- Provvedimento finale**

### **Articolo 38– (Provvedimento di Permesso di costruire)**

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:

a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante. (allegato "A" della DGRL n°6/38573 del 25/9/1998)

b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;

c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;

f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;

g) la data del parere della Commissione edilizia;

h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;

i) la data del parere sanitario e del responsabile del settore

j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;

l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile dell'area tecnica, ai sensi di quanto previsto dall'art.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

107 del Dlgs 267/2000 ;

m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 DPR 380/2001.

## **Articolo 39 – (Termine di inizio e ultimazione dei lavori)**

Art. 15 DPR 380/2001.

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente articolo
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Il permesso deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n°1086 presso l'ufficio tecnico comunale. (funzione delegata ai Comuni ai sensi della art. 3 comma 83 della L. R. 5 gennaio 2000 n° 1).
4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della Legge 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare del permesso di costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

## **Articolo 40 – (Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità)**

Artt. 24/25/26 D.P.R. 380/2001.

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti necessari, il responsabile del provvedimento competente rilascia il certificato d'uso richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. In tal caso l'ispezione può essere condotta contestualmente con personale ASL.
2. Ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001, in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata, nel caso sia stato rilasciato il parere ASL. In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni. Il responsabile della struttura competente può disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato (art. 26 del D.P.R. 380/2001).
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

## **Articolo 41– (Oneri concessori)**

Artt. 43/44/45/46/47/48 L.R. 12 del 11.03.2005.

### **1) Contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione**

Il contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del permesso di costruire, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica vigente alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

2) Contributo di concessione afferente al costo di costruzione.

Il contributo di concessione afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977, la quali ne stabiliscono anche i casi di esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro della concessione edilizia, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, con le modalità di cui all'apposita deliberazione comunale.

Nel caso di presentazione della DIA la ricevuta del versamento degli oneri concessori dovrà essere eseguita prima dell'inizio dei lavori e comunque entro 30 giorni dalla ricevuta dell'avviso di pagamento.

Lo schema di calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione è disponibile presso l'ufficio Tecnico Comunale.

## **Sezione V- Fase integrativa dell'efficacia**

### **Articolo 42 – (Comunicazione del provvedimento)**

1. Il responsabile del provvedimento competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento del permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

### **Articolo 43 – (Pubblicazione del provvedimento)**

1. Il permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
2. La pubblicazione costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

### **Articolo 44 – (Autorizzazione paesaggistica)**

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n° 8/2121 del 15 marzo 2006, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

### **Articolo 45 (decadenza)**

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:
  - mancato ritiro del permesso di costruire entro il termine prescritto;
  - mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
  - mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
  - mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere eventualmente indicate nel permesso stesso;
  - entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti;
  - sostituzione del permesso di costruire con altro permesso di costruire rilasciato a seguito di richiesta di



---

variante essenziale

2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Area Tecnica, con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.

In caso di decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso per la parte di opera non ultimata.

## **CAPO IV - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

### **Sezione I - Conferenza dei servizi**

#### **Articolo 46 – (Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune)**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle aree interessate almeno 30 giorni prima della data stabilita.

3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisionale rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della Legge 241/90.

5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimento nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 47 – (Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse)**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

### **Sezione II - Sportello unico**

#### **Articolo 48– (Ambito di applicazione)**

Art. 32 L.R. 12 del 11.03.2005.

1. L'Amministrazione Comunale nell'ambito della propria autonomia amministrativa potrà istituire un ufficio denominato Sportello Unico per le attività produttive e per l'edilizia, da costituire anche in forma associata, che curerà i rapporti tra l'amministrazione e, ove occorra, con le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di concessione, autorizzazione o di denuncia attività.



---

## Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

### Articolo 49 – (Parere preventivo)

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.

2. L'ufficio preposto può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.

3. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

## CAPO V - L'accesso ai documenti

### Sezione I - Fonti normative

#### Articolo 50 – (Norme applicabili)

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. n.195/2005 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale.

2. L'accesso ai documenti di natura territoriale-urbanistica-edilizia è regolamentato dal Regolamento Comunale di accesso agli atti pubblici.

3. Per la consultazione o richiesta di documentazione relativa all'attività urbanistica sono disponibili presso Ufficio Tecnico settore Urbanistica gli appositi moduli per la richiesta.

## CAPO VI - Vigilanza e sanzioni

### Sezione I - Fonti normative

#### Articolo 51– (Competenze e responsabilità)

L'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia sono contemplate dal D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 titolo IV Capo 1 artt. 27/28/29.

1. Le competenze e responsabilità per la vigilanza e l'applicazione di sanzioni, nelle materie di cui al regolamento, sono individuate dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, ai sensi del D.lgs. 267/2000, e successive modificazioni, nel rispetto dei principi desumibili dalle leggi e disposizioni che riguardano le materie medesime.

2. Il potere di vigilanza sull'attività edilizia è attribuito al responsabile dell'Area Tecnica, che la esercita avvalendosi in primo luogo della polizia municipale. L'applicazione delle sanzioni amministrative, così come tutti i provvedimenti repressivi o cautelari, in materia edilizia e urbanistica, compete in via esclusiva al responsabile dell'Area Tecnica, ferme restando le competenze e le responsabilità affidate ad altri organi dalle leggi statali e regionali.



## **Articolo 52– (Sanzioni)**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dalla L.R. 12/2005 artt. 49/50. e dal D.P.R. 380/2001 artt. da 27 a 48.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile dell'Area Tecnica

## **Articolo 53– (Sanzioni paesaggistiche)**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

## **Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio**

### **Articolo 54–(Avvio del procedimento)**

1. Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della Legge 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali contro interessati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. Nella comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del provvedimento finale;
  - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
  - d) termine entro il quale presentare le memorie.

### **Articolo 55– (Fase istruttoria)**

1. Il responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili contro interessati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **Articolo 56– (Fase decisionale ed efficacia)**

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale, mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, ove necessaria, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

### **Articolo 57 - (fase integrativa dell'efficacia)**

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

### **Articolo 58– (Fase di esecuzione d'ufficio)**





# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni di demolizione o di ripristino, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 D.P.R. 380/2001.

2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, nonché sulla base dei propri atti regolamentari per la riscossione delle entrate patrimoniali del comune.

## **Titolo III - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I - Composizione e nomina**

Art. 30 L.R. 12/2005

#### **Sezione I - Composizione**

##### **Articolo 59–(Composizione)**

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.

2. Sono membri di diritto:

a) Il Presidente della commissione è eletto dalla commissione medesima nella prima seduta ed in sua assenza fa le sue veci il componente più anziano

b) ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 18/97, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. La Commissione edilizia deve essere integrata da detti membri solo nell'esercizio delle funzioni subdelegate in materia paesistico-ambientale;

c) ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

3. È composta altresì dai seguenti membri:

a) due membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo tecnico, in materia di progettazione edilizia ed architettonica nonché in materia di urbanistica e di gestione territoriale.

b) due membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo giuridico ed amministrativo, nelle stesse materie.

c) responsabile dell'Area Tecnica (presidente).

d) personale del servizio edilizia urbanistica idoneo a svolgere la funzione di segretario verbalizzante senza diritto di voto;

e) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili.

4. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.

#### **Sezione II - Nomina e durata**

##### **Articolo 60– (Nomina e designazione)**

La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale con i seguenti criteri:

a) gli esperti in materia paesaggistica ed ambientali sono scelti tra figure di comprovata esperienza, rinvenibile sia nella formazione ed attività professionale che nella partecipazione ai corsi promossi o riconosciuti dalla Regione ai sensi dell'art. 5, 1 comma L.R. n. 18 del 9 giugno 1997;

b) i membri di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo, tra i quali almeno uno per ogni figura deve essere laureato in materie rientranti nelle attribuzioni indicate, sono scelti tra persone di comprovata capacità nelle materie stesse, rinvenibile sia nella formazione e attività professionale, culturale, sociale o amministrativo.

c) l'esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati, entro quindici giorni dalla richiesta, dalle associazioni dei disabili. In caso di mancanza di designazione nei termini nei termini l'esperto è scelto con il criterio della competenza specifica, riservando la preferenza a chi abbia seguito appositi corsi di formazione in materia di abolizione delle



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

barriere architettoniche.

2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 64 e 65 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

## **Articolo 61– (Scadenza)**

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

## **Sezione III - Casi di incompatibilità**

### **Articolo 62 – (Incompatibilità)**

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:

a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;

b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

### **Articolo 63 – (Conflitto d'interessi)**

1. I componenti della Commissione Edilizia direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula.

2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

3. I commissari sono esclusi dalla discussione delle pratiche che riguardino l'ufficio di cui siano dipendenti e/o consulenti.

## **Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari**

### **Articolo 64– (Incompatibilità sopravvenuta)**

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 62 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

### **Articolo 65 – (Assenze ingiustificate)**

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di due riunioni consecutive della Commissione edilizia.

## **CAPO II - Le attribuzioni**

### **Sezione I - Individuazione delle attribuzioni**

#### **Articolo 66 – (Attribuzioni della Commissione)**



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 67 e 68.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 49 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

## **Articolo 67 – (Pareri obbligatori ex legge)**

1. Il parere consultivo della Commissione edilizia è (obbligatoriamente) richiesto per:
  - a) rilascio del permesso di costruire anche in variante, proroga, proposta di annullamento d'ufficio, salvo quanto previsto al successivo art. 68
  - b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle Leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
  - d) proposta di annullamento d'ufficio e di variante (non in corso d'opera) della stessa;
  - e) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
  - f) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97;
  - g) parere richiesto dal responsabile del procedimento su aspetti tecnici, giuridici, o interpretativi particolarmente delicati o complessi;
  - h) parere preliminare richiesto, ai sensi dell'art. 49 quando l'intervento edilizio o urbanistico da proporre imponga particolari scelte che presuppongono il confronto tra privato e pubblico su tali materie ovvero quando le problematiche da analizzare siano complesse o delicate al punto da suggerire una valutazione che coinvolga il progettista;

## **Articolo 68– (Altri pareri obbligatori)**

1. Il parere consultivo della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - a) piani attuativi.
  - b) parere sui lavori pubblici o di interesse pubblico, proposti da amministrazioni diverse dal Comune per i quali il Comune stesso abbia competenza autorizzativa o consultiva o altro, che riguardano gli aspetti disciplinati dal regolamento.
  - c) piani regolatori generali e relative varianti.
  - d) regolamento edilizio e relative varianti.
  - e) applicazione delle misure di salvaguardia rispetto ai suddetti strumenti.

## **Sezione II - Casi di esclusione del parere**

### **Articolo 69– (Pareri facoltativi)**

1. E' facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, settore Urbanistica, sottoporre le pratiche di DIA al parere della Commissione Edilizia
2. Il parere è obbligatorio nel caso la DIA sia presentata nel caso di nuove costruzioni, in sostituzione al Permesso di costruire, quando previsto dalla normativa.

## **Sezione III - Ambito di valutazione**

---



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## **Articolo 70 – (Modalità di valutazione della Commissione edilizia).**

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 67 e 68 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile dell'istruttoria.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Il parere può essere sospeso, in casi motivati, per la richiesta di ulteriori informazioni. Tale sospensione interrompe i termini indicati per il rilascio della concessione.

## **Articolo 71 – (Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica)**

1. La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente, P.A.I.).

## **CAPO III - Funzionamento**

### **Sezione I - Modalità di convocazione**

#### **Articolo 72– (Convocazione)**

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi anche tramite fax o altro mezzo informatico.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art.7 e dall'art. 15 della Legge 97/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

#### **Articolo 73 – (Ordine del giorno)**

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

## **Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni**

### **Articolo 74 – (Validità delle sedute e delle decisioni)**

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

### **Articolo 75 – (Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale)**

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

### **Articolo 76 – (Pubblicità delle sedute)**

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

### **Articolo 77 – (Verbalizzazione)**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da personale dipendente dell'ente (es. responsabile o addetto alla struttura competente) o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da personale dipendente, questi non ha diritto di voto.
2. Nel caso le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile della competente struttura, questi non ha diritto di voto.
3. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
4. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art.75.

### **Articolo 78 – (Sopralluogo)**



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

1. E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

## **Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune**

### **Articolo 79 – (Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali)**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

## **Titolo IV - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **CAPO I - Ambiente Urbano**

#### **Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico**

##### **Articolo 80 – (Disciplina del verde su aree pubbliche)**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie).
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
5. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
6. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
7. La realizzazione di superficie a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

##### **Articolo 81 - (Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico)**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

## **Articolo 82– (Insegne e mezzi pubblicitari)**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

3. E' soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche o d'uso pubblico.

4. Per la posa di mezzi pubblicitari visibili dagli spazi pubblici è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale che può essere rilasciata solo quando risulti accertato che i requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali, composizione delle scritte o dei disegni, posizionamento, ecc.) dei mezzi pubblicitari siano tali da non alterare il decoro urbano e l'armonico inserimento nel contesto ambientale.

5. Le insegne, le targhe, i pannelli di esercizio e simili sono consentite quando siano collocate nella sede o nelle pertinenze dell'esercizio o ditta ove si svolge l'attività (industriale, artigianale, commerciale, arte o professione). Le insegne di esercizi commerciali sono consentite quando siano collocate negli appositi spazi a ciò destinati nell'arredo della vetrina o nel sopraluce, non sporgano dal filodella facciata dell'edificio, non utilizzino sistemi di illuminazione ad intermittenza salvo che per i mezzi di comunicazione di messaggi posti all'interno delle vetrine dell'esercizio.

6. Le insegne a bandiera sono consentite quando non nuocciano al decoro dell'ambiente, abbiano limitata sporgenza e comunque rispettino quanto stabilito dall'art. 82 del presente regolamento. Sono di norma vietate le insegne a bandiera realizzate con cassonetti luminosi, in alluminio, in plexiglass e altri materiali plastici e anche qualora prevedano soluzioni luminose alternative, potranno essere assentite solo se realizzate con materiali consoni al contesto architettonico degli edifici su cui le stesse andranno installate e all'ambiente circostante. Eccezionalmente potranno essere consentite le insegne identificative delle farmacie recanti il simbolo a croce verde purché la loro collocazione sia tale da non nuocere alla circolazione stradale.

7. E' vietata l'installazione di insegne, di pannelli, di cartelli e di oggetti di qualsiasi genere a scopo di pubblicità sulle recinzioni (sia sulla muratura che sulla cancellata), sui parapetti dei balconi o dei terrazzi, sui parapetti delle finestre (o nel vano finestra) al di sopra del primo piano fuori terra degli edifici nonché al di sopra dei tetti degli edifici (siano essi piani o a falde inclinate); eccezionalmente dette installazioni possono essere consentite sugli immobili industriali ubicati nelle zone industriali e sugli immobili commerciali, classificabili, secondo le vigenti disposizioni, come centri commerciali o medie o grandi strutture di vendita, ubicati nelle zone commerciali, fermo restando il rispetto delle altre condizioni prescritte, per le suddette installazioni ,dal presente articolo.

## **Articolo 83 – (Chioschi, cabine telefoniche, edicole)**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione pedonale, ciclabile, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso ed essere conformi alla normativa relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche.

## **Articolo 84 – (Capanni, pensiline, baracche, manufatti prefabbricati, pergolati)**

(Art. 23 pag. 34 e art. 38 pag. 50 N.T.A.)



1. I pergolati, intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono funzioni di riparo per la vita all'aperto, devono essere di limitate dimensioni, senz'altro tipo di copertura che non piante rampicanti o materiali permeabili. I pergolati possono essere installati in aderenza all'edificio o in pianta staccata, anche a confine a condizione che non superino l'altezza ammessa per le recinzioni.

## **Articolo 85 – (Passaggi pedonali)**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n. "6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche e debitamente illuminati.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

## **Articolo 86– (Percorsi ciclabili)**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

2. Larghezze minori possono essere consentite solo in casi di comprovata necessità ed impossibilità oggettiva ad ottenere le larghezze sopra indicate

## **Articolo 87– (Spazi porticati)**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

## **Articolo 88 – (Occupazione degli spazi pubblici)**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico o ad uso pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare





---

dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

## **Articolo 89– (Disciplina d'uso del sottosuolo)**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche 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 deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di parcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la 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.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico o ad uso pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, in accordo all'apposito Disciplinare di manomissione di suolo .

## **Articolo 90 – (Reti di servizi pubblici)**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

## **Articolo 91 – (Volumi tecnici ed impiantistici)**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

## **Articolo 92 – (Intercapedini e griglie di aerazione)**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità, dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.  
La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.



## Sezione II - Spazi privati

### Articolo 93 – (Accessi e passi carrabili)

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 4,50 e non superiore a m 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 5 ed avere pendenza verso il piano stradale.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m 12,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alle presenti norme.
9. Nelle zone B1R, nei casi di comprovata impossibilità, possono essere consentite deroghe alle prescrizioni dei commi precedenti. L'accesso dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia privata.
10. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada. I cancelli non devono avere apertura verso l'esterno, salvo se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade.
11. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

### Articolo 94 – (Strade private)

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione con il comune.
  2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
    - a) alla pavimentazione;
    - b) alla manutenzione e pulizia;
    - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
    - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
    - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
  3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  5. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
-



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

6. Le strade private su cui non insistono ragioni di servitù possono essere chiuse con cancello, barra o altri idonei strumenti.

7. Per ragioni di sicurezza, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'obbligo della chiusura.

## **Articolo 95 – (Allacciamento alle reti fognarie)**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura comunale.

2. Quando richiesto dal Regolamento di Fognatura sarà necessaria la costruzione di una vasca di contenimento che si inserisca tra l'impianto fognario privato e quello pubblico.

## **Articolo 96– (Allacciamento alle reti impiantistiche)**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas -metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;

l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;

le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;

sono fatte salvo le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;

le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;

le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

## **Articolo 97 – (locali per i Rifiuti)**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti, in appositi contenitori conformi alle disposizioni vigenti.

2. Tutte le nuove costruzioni devono disporre di uno spazio deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

3. Tale spazio dovrà essere collocato in adiacenza dei punti di prelievo alla via pubblica. Detto deposito è un locale tecnico che, adeguatamente protetto per preservare l'integrità del rifiuto, dovrà:

a. avere una morfologia che garantisca il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante;

b. essere contenuto nella sagoma della recinzione, dando la preferenza all'accorpamento con altri apparati tecnologici.

c. areato, facilmente lavabile, pavimentato con materiale antiscivolo, dotato di piletta di scarico, collegata alla rete fognaria comunale.

## **Articolo 98– (Recinzioni)**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli prospettanti su spazi pubblici o ad uso pubblico, devono presentare un aspetto decoroso, con un disegno ed una configurazione geometrica tale da armonizzarsi alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe e con la costruzione stessa, al fine di mantenerne l'unità compositiva;

2. Le recinzioni verso spazi pubblici o ad uso pubblico, fatta eccezione per gli spazi pertinenziali di edifici pubblici, per i quali la tipologia di recinzione dovrà essere concordata preventivamente con l'ente proprietario di detti edifici non devono avere altezza maggiore di metri 2,50 misurata dalla quota del terreno



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

naturale, dalla quota stradale o marciapiede (se esistente) per le zone produttive ed agricole e metri 1,80 per le altre zone

3. Le recinzioni di nuova realizzazione non dovranno ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando si forma uno smusso di diametro pari al calibro della strada di minore importanza.

4. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni che, rispettando per ogni tratto l'altezza media prescritta di mt 1,80 si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti. Nella eventualità di terreno a limitata pendenza è ammessa la realizzazione a profilo rettilineo piano, senza gradoni, purché l'altezza massima della recinzione riferita al piano di campagna non sia superiore a mt. 1,80 . Al fine dell'allineamento rispetto ai fili stradali della rete viaria pubblica o di uso pubblico deve essere osservata la distanza prescritta dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale.

5. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) con muro pieno e trasparenza per almeno 50% del fronte di proprietà. A tal fine si considerano parti piene eventuali manufatti esistenti a confine

b) con muretto o cordolo altezza max 50 cm sovrastato da reti, cancellate o siepi;

c) con reti e siepi;

d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

6. Per tutto il territorio comunale, è fatto divieto d'uso:

- filo spinato;

- lamiere.

7. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

8. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale almeno 5 metri, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

10. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

11. Nei fondi a dislivello la parte inferiore della recinzione destinata a sostenere il terreno sottostante non è considerata ai fini della verifica dell'altezza.

## **Articolo 99- (Spazi ineditati)**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

## **Articolo 100- ( Dichiarazione di inabitabilità)**

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa.

2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

3. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata nè data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## **Articolo 101– (Sistemazioni esterne ai fabbricati)**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione

## **Articolo 102– (Toponomastica e segnaletica)**

1. L'Amministrazione Comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare e mantenere, sul fronte delle costruzioni prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
2. Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano, ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto; a questo scopo dovranno essere presentati dal richiedente in tempo utile i disegni, i modelli e le fotografie delle opere, i testi delle epigrafi e quanto altro potrebbe essere richiesto dal caso.
3. E' riservata al Sindaco, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o fare applicare, previa notifica agli interessati, alle fronti dei fabbricati o della costruzione, di qualsiasi natura, prospettanti le vie pubbliche e le strade private, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali e specialmente:
  - a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri simili;
  - b) le piastrine o i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
  - c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione per i servizi di trasporti pubblici, tramviari o filoviari;
  - d) i cartelli indicatori di fermata dei pubblici servizi di trasporto;
  - e) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - f) gli orologi elettrici;
  - g) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - h) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;
  - i) le apparecchiature dell'impianto di illuminazione.
4. Gli avvisatori e gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non dovranno essere in alcun modo sottratti alla pubblica vista.
5. Le lapidi, le icone e le edicole poste su facciate di case private a ricordo e commemorazione di personaggi, gli eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo consenso del competente ufficio.
6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, dovrà darne avviso al competente ufficio, il quale prescriverà gli eventuali provvedimenti del caso.

## **Articolo 103 – (Numeri civici)**

1. I numeri civici ed eventuali loro interni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico o l'interno deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile o eventualmente rimosso.



---

## CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

### Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

#### Articolo 104– (Decoro delle costruzioni)

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. 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 marcapiano, 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. Nelle zone B1R tali elementi costitutivi dovranno essere recuperate secondo le indicazioni contenute nella NTA relative alla zona B1R
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. 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.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

#### Articolo 105 – (Allineamenti)

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalla legislazione vigente, dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei seguenti casi:

nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del PRG;

nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;

nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in oggetto di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;

nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio ambientale;

nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

autorimesse private interrate e fuori terra di H max. di mt. 2,50 all'estradosso della copertura e nei limiti del rapporto di copertura;

recinzioni;

nuove costruzioni a uso industriale, artigianale e commerciale, ovvero da adibire a servizi speciali, limitatamente a una H max. di mt.5,00 sulle aree a ciò destinate esclusivamente dal PRG;

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

## **Articolo 106 - (Spazi conseguenti ad arretramenti)**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente regolamento: dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;

dalle eventuali convenzioni urbanistiche e servitù pubbliche e private.

2. Ai fini della distanza dal filo stradale, non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli, si misura sul prolungamento della linea che individua il ciglio stesso.

3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

## **Articolo 107 – (Prospetti su spazi pubblici)**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

4. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 per i primi due piani fuori terra e m 1,10 per tutti gli altri piani.

5. Le finestre devono avere parapetti di altezza, non inferiore a m 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m 1,00 per tutti gli altri piani.

6. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 11.

7. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

8. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

9. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m 1,10.

10. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a strati multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

11. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

## **Articolo 108 – (Sporgenze e aggetti)**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici pro-spettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.

5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

## **Articolo 109 – (Portici e gallerie)**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Nelle zone B1R – B2R e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e secondo le indicazioni delle N.T.A. specifiche per le zone B1R.

3. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

## **Articolo 110– (Cortili)**

1. Si definisce cortile l'area libera scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o spazi pubblici destinata al passaggio delle persone e a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati o ad altre funzioni.

2. E' vietato realizzare nei cortili opere edilizie o manufatti (comprese le recinzioni, anche con sola rete metallica) che possono pregiudicarne la funzione o interromperne l'unitarietà. La pavimentazione dei cortili dev'essere eseguita, preferibilmente, in pietra naturale; è ammessa pure la pavimentazione in pietra artificiale o mattonelle in cemento (piene o del tipo con parte erbosa) purché consone all'ambiente e al contesto urbano.

3. Sono vietate, di norma, le pavimentazioni in conglomerato bituminoso (asfalto) o in conglomerato cementizio.

## **Articolo 111– (Tetti e strutture di copertura)**

1. I tetti degli edifici devono essere realizzati, di norma, con coperture a falde piane inclinate; sono ammesse altre forme di copertura comprese le coperture piane solo se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

2. La pendenza delle falde non può in nessun caso essere superiore al 50%

Le falde devono essere realizzate con unica pendenza per lato, dal colmo all'estremità della gronda.

La pendenza del tetto potrà partire dalla quota 50 cm dell'estradosso dell'ultima soletta ed il perimetro non potrà essere maggiore rispetto a quello del piano sottostante, al netto di sporgenze quali gronde, balconi ed altri aggetti.

3. E' vietata la realizzazione di abbaini, di lucernari ed in genere di aperture in falda sul fronte verso la pubblica strada, ove con detti manufatti si interrompa la continuità della gronda.

4. Nella zona B1R E' vietata la modifica dell'allineamento del colmo di gronda in edifici contigui, salvo se



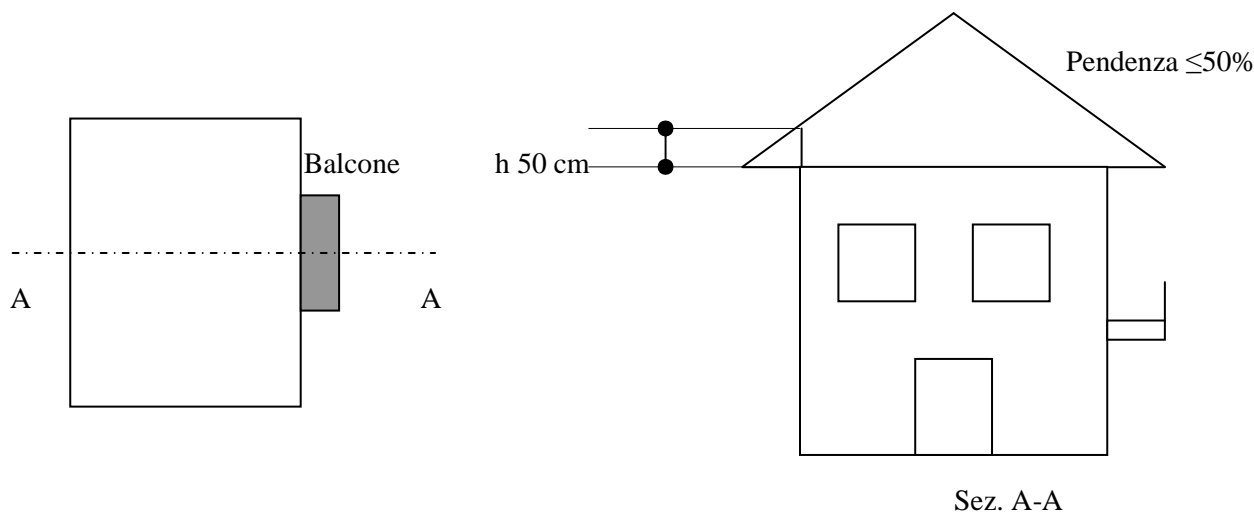


# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

l'intera linea di gronda venga completamente modificata

5. Quanto disposto ai precedenti commi non è vincolante per la realizzazione di edifici pubblici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.



## Articolo 112– (Superficie lorda di pavimento)

1. La superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definita dalle N.T.A. del P.R.G.

2. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella s.l.p., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

- le superfici degli spazi aperti superiormente, realizzati in forma di balcone, terrazzo e cavedio;
- le superfici dei portici, delle logge, degli androni di ingresso, delle scale, e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento, se aperte su almeno due lati (di conseguenza le superfici che hanno solo un lato aperto vanno conteggiate nel calcolo del volume).
- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale,
- le superfici degli spazi comuni di altezza non superiore a ~~2,60~~ 2,50 m destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato, sale riunioni complete di relativi servizi igienici.
- le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio,
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno i requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto c)
- le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità

3. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati.

4. Nei piani di cui al precedente punto f) è sempre ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico. È ammesso un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq. e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra. Questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto d).

5. Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici di fabbricati.



---

## **Articolo 113 – (Calcolo del volume)**

Art. 6 delle N.T.A. pag.8

1. Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza effettiva dei vari interpiani, e comunque per una costante minima di mt.  $2,70+0,30=$  mt. 3,00(altezza virtuale d'interpiano).
2. Nel caso di tetti inclinati o di mansarde dovrà essere considerato il volume effettivo dell'edificio.
3. Al fine del recupero nelle specifiche zone previste dall'Azzonamento del PRG, il volume esistente è quello risultante dall'ingombro reale degli edifici preesistenti: cioè superficie coperta per altezza, compreso il sottotetto.

## **Articolo 114- (Superficie coperta, filtrante)**

Art.6 pag. 6 N.T.A. alla voce SUPERFICIE COPERTA.

1. La superficie coperta dalle costruzioni, è definita dall' Art.6 delle N.T.A. ed è stabilita dalle stesse in base alle specifiche zone omogenee.
2. La superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% nelle zone omogenee "B1R e B2R" e nelle altre zone omogenee al 20%. Detta superficie deve avere carattere di continuità e compattezza. Ai fini del computo, la superficie filtrante si desume sommando alla superficie occupata tutte le superfici impermeabili.
3. La superficie filtrante deve essere sistemata superficialmente a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.
4. Nel caso di insediamenti industriali la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 30% e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante.

## **Articolo 115- (Variazioni di destinazioni d'uso)**

1. Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici.
2. E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le NTA del PRG , sia considerata compatibile con la zona omogenea, ai sensi della L.R. 12/2005.

## **Articolo 116 (Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici)**

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

## **Articolo 117 - (Accessibilità, fruibilità, adattabilità: deroghe)**

1. Ai requisiti di accessibilità, fruibilità ed adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
  - a) i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti,
  - b) gli edifici residenziali con più di tre livelli fuori terra, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi,
  - c) gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici, per i quali è ammessa la deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici,
  - d) gli edifici soggetti a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

## **Articolo 118 (Distanze e altezze)**



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## 1. DISTANZA-DAI CONFINI

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a mt. 5,00 e comunque, per edifici con altezza superiore ai mt. 10,00, pari alla metà dell'altezza dell'edificio in progetto.

## 2. DISTANZA TRA I FABBRICATI (Art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444)

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone B1R: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C e D: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00.

4) Gli edifici, dovranno rispettare quanto disposto dal Regolamento Locale di Igiene vigente relativamente alla distanza minima tra pareti prospicienti, anche se una sola di esse è finestrata, e la relativa altezza massima degli stessi.

## 3. DISTANZE DALLE STRADE

### 3.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Si definisce strada l'area ad uso pubblico destinato alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A- Autostrade

B - Strade extraurbane principali

C - Strade extraurbane secondarie (largh. > 10 m)

D - Strade urbane di scorrimento (largh > 10 m)

E - Strade urbane di quartiere (largh > 6 m)

F - Strade locali

Le caratteristiche tecnico-funzionali delle strade sono riportate all'art. 2 comma 3 DGLS 30.04.92 n° 285, Nuovo codice della strada e successive modifiche ed integrazioni.

### 3.2 DISTANZE DALLE STRADE PER L'EDIFICAZIONE AL DI FUORI DEL CENTRO ABITATO

Le distanze sono regolamentate dall'art. 26 DPR 16.12.92 n° 495, Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada.

1. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A;

b) 40 m per le strade di tipo B;

c) 30 m per le strade di tipo C;

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n° 52 del codice della strada;

e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

c) 10 m per le strade di tipo C;

d) 7.50 m per le strade di tipo F.

3. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto nel precedente comma, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

### 3.3. DISTANZE DALLE STRADE PER L'EDIFICAZIONE NEI CENTRI ABITATI

Le distanze sono regolamentate dall'art. 28 DPR n° 495 sostituito dall'art. 1 comma 1 lettera c DPR 147/1993. La delimitazione di centro abitato si può rilevare dalla deliberazione della G.C. n° in data trasmessa alla Provincia di Milano.

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al precedente comma non deve essere inferiore a 5 m per strade di tipo F e 7,5 m per strade di tipo E

3. L'Ufficio Tecnico Comunale in relazione alle cortine edificate esistenti potrà stabilire le distanze diverse a cui attenersi.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 3 m per le strade di tipo A;

b) 2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al precedente comma, non sono stabilite distanze minime dal confine ai fini della sicurezza della circolazione. L'Ufficio Tecnico Comunale in relazione ai manufatti esistenti ai lati delle stesse provvederà a stabilire le distanze a cui attenersi.

### Articolo 119 (Salubrità dei terreni edificabili)

1. Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

2. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

3. E' vietato l'uso a scopo edificatorio del terreno già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 30 anni dall'ultima sepoltura e 15 anni all'esumazione dell'ultima salma.

4. Se su un terreno edificabile, scorrono corsi d'acqua o vi sono invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o devono essere adottati altri accorgimenti



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

costruttivi al fine di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

5. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

## **Articolo 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 operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

La scelta di un colore dovrà pertanto essere identificata con la presentazione di un campione specifico e fedele e con la denominazione e il codice riferito a una delle collezioni sotto indicate (o equivalenti) :

tinte unificate RAL;

sistema ACC (Akzo Coatings Codification System);

gamma della Letraset "Pantone";

La scelta del colore deve essere sottoposta ad approvazione da parte dell'Ufficio tecnico , settore Edilizia privata

## **Articolo 121 – (Disciplina del verde su aree private)**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

3. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

4. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo.

5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

6. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

7. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

## **Art. 122 (realizzazione di serbatoi - autoclavi come scorta di acqua potabile)**

1. E' obbligatorio per le nuove costruzioni e ristrutturazioni con più di due piani fuori terra, la realizzazione



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

di serbatoi (autoclavi) per l'accumulo di acqua potabile, alimentati dalla rete idrica al fine di fronteggiare la continua carenza d'acqua soprattutto nelle ore di punta dei mesi estivi.

2. I serbatoi devono essere costruiti con le seguenti prescrizioni.

- a) Ubicati planimetricamente ed altimetricamente in posizione idonea per garantire il corretto riempimento di acqua potabile
- b) essere muniti di scarico sul fondo per consentirne la pulizia periodica e di idonea protezione dell'eventuale sfiato.
- c) Realizzati con materiale idoneo e compatibile con l'uso alimentare.
- d) Nel corso del loro **funzionamento ordinario** le pompe di spinta devono essere collegate esclusivamente al serbatoio in modo tale da non mettere la rete idrica pubblica in depressione.
- e) La pompa di spinta deve attingere acqua dal serbatoio, affinché l'acqua ivi contenuta sia sempre in circolo.
- f) Il serbatoio di accumulo deve essere installato in apposito locale fresco, asciutto, pulito e senza odori, chiuso ad uso esclusivo o compatibile (lavanderia-ripostiglio-etc.), fornito di presa d'aria o canna di ventilazione verso l'esterno dell'edificio non inferiore a 20 cm. di diametro per favorire il ricambio d'aria.
- g) Non esposto alla luce naturale per evitare la formazione di batteri e microrganismi.
- h) Riparato da fonti di calore.
- i) Dimensionato in modo tale da contenere una capacità di almeno 50 litri per famiglia e comunque ogni singolo serbatoio dovrà contenere una quantità non inferiore a 300 litri (0,3 mc.) d'acqua.
- j) I serbatoi dovranno essere collegati all'impianto idrico quale integrazione di acqua potabile.

## **Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni**

### **Articolo 123 – (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. 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.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## **CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

### **Sezione I - Requisiti di comfort ambientale**

#### **Articolo 124 – (Qualità dell'aria in spazi confinati)**

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone
2. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

#### **Articolo 125 – (Ventilazione naturale)**



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
3. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

## **Articolo 126 – (Ventilazione attivata)**

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e Iocali per spettacoli.

2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e 15 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

## **Articolo 127 – (Illuminazione naturale)**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
4. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno.
5. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
6. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto).
7. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m 1,00 e m 2,00 dal piano del pavimento.
8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

## **Sezione II - Requisiti spaziali**

### **Articolo 128 – (Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari)**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

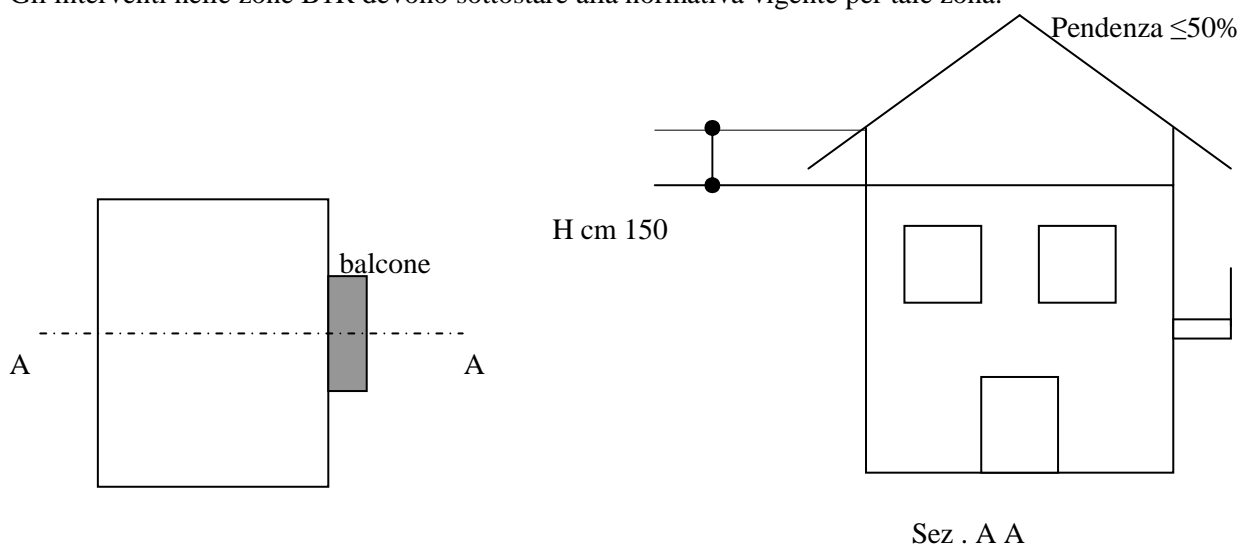
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
3. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m 2,70. L'altezza può essere ridotta a m 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti dal R.L.I. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
4. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m.1,80 e l'altezza media dovrà in ogni caso non dovrà essere inferiore a m. 2,70 per i locali abitabili
5. Nel caso di soffitto non orizzontale e la destinazione degli spazi assenti sia per un utilizzo non abitabile, l'altezza media non dovrà in ogni caso essere superiore a m. 2,40.
6. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.25,00, per il primo abitante ed a mq 10,00 per ogni abitante successivo.
7. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
8. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
9. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
10. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
11. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il, quale, oltre ai requisiti generali; deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m 1,80.

## Articolo 129 – ( cavedi, patii)

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

## Articolo 130 – (Locali sottotetto)

1. La normativa dei locali sottotetto è regolata dagli artt. 63/64/65 della L.R. 12/2005 e dalla L.R. 20/2005.
2. Gli interventi nelle zone B1R devono sottostare alla normativa vigente per tale zona.







## **Articolo 131 – (Spazi di cantinato e sotterraneo)**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

1.1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, purchè rispettino la vigente normativa in materia.

Eventuali destinazioni indicate nel presente articolo, che comportino la permanenza di persone debbono inoltre rispettare ed integrare i requisiti previsti dalle singole e specifiche destinazioni. Qualora siano oggetto di luoghi di lavoro rispettare il Dgls 626/92 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 132– (Boxes ed autorimesse)**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

Detti spazi qualora risultino inglobati nel fabbricato, devono essere compartimentati dagli altri spazi accessori dell'unità immobiliare o del complesso immobiliare (spazi comuni, cantine, ecc..) attraverso idonee chiusure resistenti al fuoco di classe REI 120 e vani di ventilazione e disimpegno.

2. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

## **CAPO IV - Realizzazione degli interventi**

### **Sezione I - Disciplina delle opere**

#### **Articolo 133– (Requisiti delle costruzioni)**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di 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.

#### **Articolo 134– (Richiesta e consegna dei punti fissi)**

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

#### **Articolo 135 – (Inizio dei lavori)**

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.

2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

## **Articolo 136 – (Disciplina del cantiere)**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

2. Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo; può essere ordinata la sospensione dei lavori.

3. Tolleranze di cantiere:

- sono considerate tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
- per le misure inferiori o uguali a mt.5,00: 1%;
- per le misure superiori a mt.5,00 e fino a mt.15,00: 0,50%;
- per le misure superiori a mt.15,00: 0,20%

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superficie inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

## **Articolo 137– (Recinzioni provvisorie)**

1. Il titolare del permesso di costruire ex concessione edilizia o denuncia inizio attività o concessione, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare, in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

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

3. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

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

6. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

## **Articolo 138– (Scavi e demolizioni)**



1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. La presentazione della DIA di demolizione è subordinato:
  - a) alla libertà di 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 immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

## **Articolo 139 – (Rinvenimenti)**

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

## **Articolo 140 – (Ultimazione dei lavori)**

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione e comunque entro i seguenti termini:
  - a) Permesso di costruire ex concessione edilizia gratuita: tre anni dalla data di notifica dell'atto al titolare;
  - b) Concessione edilizia con contributo: tre anni dalla data di notifica, al titolare della concessione, dell'avviso di avvenuta emanazione;
  - c) Denuncia di inizio attività edilizia: tre anni a decorrere dal giorno successivo alla scadenza dei trenta giorni successivi al deposito della comunicazione, dichiarata ammissibile.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per un ulteriore periodo non superiore a quello originariamente concesso, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. La mancata ultimazione dei lavori, nei termini sopra indicati, comporta la decadenza del relativo titolo per la parte non ultimata.
4. L'esecuzione dei lavori per i quali è venuto meno il titolo originario è subordinata a nuovo titolo, conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua formazione.
5. L'eventuale onerosità del nuovo titolo deve essere definita secondo i seguenti principi:
  - a) se le parti non ultimate sono costituite da interi spazi non realizzati, sia in termini di volume che di superficie, il contributo viene determinato applicando alla porzione non ultimata i parametri e le aliquote



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

vigenti al momento del rilascio della nuova concessione, dedotti gli importi versati in origine per i medesimi spazi.

b) se la mancata ultimazione non riguarda superfici o volumi ma soltanto categorie di lavori non eseguite (tavolati, intonaci, impianti e così via), la nuova concessione sconta un nuovo contributo soltanto quando tali categorie di lavori configurano un intervento riconducibile alla "ristrutturazione edilizia", come definita dall'art. 31, primo comma, lettera d), della Legge n. 457/78, determinato con criteri previsti per gli edifici esistenti, dedotti anche in questo caso gli importi versati in origine per i medesimi spazi.

6. Qualora la mancata ultimazione determini un esteriore aspetto degli edifici e relative pertinenze non compatibile con le finalità di questo regolamento, ovvero comporti cause di insalubrità o di pericolo, il responsabile del servizio edilizia privata può diffidare il proprietario a provvedere entro congruo termine all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare tali inconvenienti. In caso di mancata completa esecuzione delle opere, entro il termine assegnato, lo stesso responsabile dispone l'esecuzione d'ufficio in danno dell'inadempiente.

7. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## **CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti**

### **Sezione I - Unificazione grafica**

#### **Articolo 141 –(Modalità di rappresentazione grafica)**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

### **Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

#### **Articolo 142– (Rappresentazione del contesto ambientale)**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);



- 
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

### **Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica**

#### **Articolo 143 – (Documentazione tecnica)**

1. Le richieste del permesso di costruire, la denuncia di inizio attività devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda del permesso di costruire ex concessione edilizia, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art.15 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla la domanda di autorizzazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100(1:2000 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:2000 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi.

Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

## **Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo**

### **Articolo 144 – (Relazione illustrativa)**



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - f.5) flussi di traffico commerciale;
    - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico - nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
  - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico (nel caso di insediamenti industriali e/o commerciali);
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

## **Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - Durata del regolamento edilizio**

#### **Articolo 145 – (Modifiche al regolamento edilizio)**

1.L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dalla L.R. 12 del 11.03.2005.

#### **Articolo 146 – (Testi coordinati)**

1.Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme previste



---

dalla L.R. 12 del 11.03.2005.

## **CAPO II - Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.**

### **Articolo 147 – (Modifiche al regolamento edilizio e alle N. TA. del P.R.G.)**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.R.G. al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nelle N.T.A. del P.R.G.; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma I della stessa L.R. 23/97.

### **Articolo 148 – Coordinamento con altre fonti normative.**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento è fatto espresso rinvio alla L.R. 12/2005 ed alle altre disposizioni normative nazionali vigenti in materia.
2. l'applicazione della L.R. 12/2005 prevarrà rispetto ad ogni eventuale disposizione del presente regolamento contrastante rispetto al contenuto della suddetta norma.

### **Articolo 149 – Allegati del Regolamento.**

1. Il presente Regolamento si compone dei seguenti allegati che contengono disposizioni di carattere normativo-regolamentare:
  - A) ALLEGATO "A" INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI PROVVEDIMENTI.
  - B) ALLEGATO "B" URBANISTICA-GUIDA.
  - C) REGOLAMENTO EDILIZIO - SEZIONE SVILUPPO SOSTENIBILE.

### **Articolo 150 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore successivamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio in osservanza alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

Dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il Regolamento Edilizio, approvato con DCC.n.34 del 26/05/2003 e successive modifiche con DCC n.48 del 05/09/2003 e ogni disposizione regolamentare contraria a quanto disposto con il presente regolamento.





---

## ALLEGATO "A" INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI PROVVEDIMENTI

---

### DEFINIZIONI

#### 1. Pertinenza

La nozione di pertinenza, deve essere intesa in senso ampio, purché esistano le condizioni oggettive e soggettive, previste all'art. 817 C.C., che danno vita al rapporto di pertinenza. L'elemento oggettivo è costituito dalla destinazione durevole e funzionale di servizio od ornamento tra l'elemento di pertinenza e l'elemento principale, per il miglior uso od ornamento di quest'ultima. L'elemento soggettivo è dato dalla volontà del proprietario dell'elemento principale o di chi ne abbia sulla medesima un diritto reale o la detenzione, di porre la pertinenza in rapporto di complementarietà o strumentalità funzionale dell'elemento principale. Ne consegue che sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali (senza alcun limite numerico) già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale. È esclusa, quindi, in via generale, la possibilità di realizzare volumi autonomi rispetto ad una unità immobiliare principale.

#### 2. Interventi edilizi

Gli interventi edilizi rubricati sono, innanzitutto, quelli definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ma anche altri, che traggono la loro definizione da specifici provvedimenti legislativi. Risulta necessario, pertanto, esaminare le varie definizioni introdotte nel 1978 al fine di specificare la diversa portata di ciascuna categoria di intervento. È necessario, comunque, integrare la disciplina generale di ogni singola categoria definita nella legge n. 457/1978 e L.R. 12/2005, con le eventuali maggiori specificazioni o limitazioni contenute negli strumenti urbanistici generali o nei regolamenti edilizi.

Di seguito si riportano le nozioni di ogni categoria di intervento con una elencazione esemplificata dei lavori ammissibili.

##### 2.1. Manutenzione ordinaria (lett. a, articolo 31, legge 457/1978). (lett. a, comma 1 art. 27 L.R. 12/2005).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;

la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);

rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;

rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;

sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;

riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;

riparazione recinzioni;

sostituzione di elementi di impianti tecnologici;

sostituzioni infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

##### 2.2. Manutenzione straordinaria (lett. b, articolo 31, legge n. 457/1978). (lett. b, comma 1 art. 27 L.R. 12/2005)

.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici. Nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;  
realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazioni di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;  
realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;  
realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;  
consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;  
rifacimento vespai e scannafossi;  
sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;  
rifacimento di scale e rampe;  
realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;  
sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;  
sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;  
realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;  
interventi finalizzati al risparmio energetico.

## 2.3. Restauro e risanamento conservativo (lett. c, articolo 31, legge n. 457/1978). (lett. c ,comma 1 art. 27 L.R. 12/2005)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

modifiche tipologie delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;  
innovazione delle strutture verticali e orizzontali;  
ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;  
adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;  
apertura di finestre per esigenze di areazione dei locali.

## 2.4. Ristrutturazione edilizia (lettera d, articolo 31, legge n. 457/1978). (lett. d ,comma 1 art. 27 L.R.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

12/2005)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali:

il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;  
costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;  
mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;  
trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;  
modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;  
interventi di ampliamento delle superfici.

È il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati a interventi di categorie diverse: ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e tintura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento.

## 2.5. Ricostruzione edilizia:

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo le modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

Nel caso di totale demolizione e ricostruzione di edificio uguale o completamente diverso dal precedente il versamento degli oneri concessori saranno equivalente a quello delle nuove costruzioni.

## 2.6. Nuova edificazione: (lett. e ,comma 1 art. 27 L.R. 12/2005)

Si tratta di interventi non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che in sottosuolo. SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche pubblici servizi, che comporti la trasformazione anche permanente di suolo inedificato

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio –ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

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

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## 2.7. Sopralzo:

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

## 2.8. Ampliamento:

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

## 2.9. Demolizione:

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure previste per tali interventi di cui fanno parte.

## 2.10. Eliminazione delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e d.m. 14 giugno 1989, n. 236).

Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria.

## 2.11. Opere finalizzate alla cablatura degli edifici (legge 31 luglio 1997, n. 249).

Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla legge 31 luglio 1997, n. 249 che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. Ai fini delle agevolazioni fiscali la tipologia dell'intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali. Inoltre, possono essere oggetto di agevolazione fiscale gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

## 2.12. Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (legge 26 ottobre 1995, n. 447 e D.P.C.M. 14 novembre 1997).

La normativa di riferimento è quella prevista dalla legge quadro sull'inquinamento acustico, e dal recente D.P.C.M. 14 novembre 1997, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 1 dicembre 1997, n. 280. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette: (ad es. sostituzione dei vetri degli infissi). In tal caso occorre acquisire idonea documentazione (ad es., scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla predetta normativa.

## 2.13. Opere finalizzate al risparmio energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 D.L. 192 19 agosto 2005).

Le tipologie di opere sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 maggio 1992, n. 107. Anche le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette e vale quanto detto a proposito dell'inquinamento acustico.

## 2.14. Opere finalizzate alla sicurezza statica.

---



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

La normativa tecnica regolamentare a cui fare riferimento e' contenuta nel decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro dell'interno del 16 gennaio 1996 pubblicato nel Supplemento Ordinario alla G.U. n. 29 del 5 febbraio 1996. Gli interventi di messa in sicurezza statica sono, in genere, riferiti ad opere di consolidamento statico riconducibili alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono interessare anche le strutture di fondazione nonché la rete dei servizi ed in particolare acquedotti, fognature, elettricità. La legge, oltre a disporre che gli interventi in questione devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici, stabilisce che nell'ambito dei centri storici essi "devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari". La norma rende necessario non solo la cooperazione tra proprietari interessati, ma anche l'intervento attivo degli enti locali. La rilevanza degli interventi - che interessano edifici e ambienti tutelati e chiamano direttamente in causa i comuni, anche per la necessità di intervenire, come si e' detto, sulla rete dei servizi - non può, infatti, essere sottovalutata. Pertanto, è da ritenere che, ai fini dell'applicazione della disposizione, debbano essere i privati, di norma, a predisporre "progetti unitari", ed a sottoporli all'esame del comune per una approvazione di tipo "edilizio": ovvero sia mediante una concessione, stante che non si tratta, nel caso in esame, di piano urbanistico. Ma non può essere esclusa l'iniziativa dei comuni, intesa a fornire, quanto meno, le linee di indirizzo per la formazione dei progetti unitari.

E' il caso di rilevare che la disposizione in questione, per ovvi motivi tecnici ed esecutivi, deve essere estesa a tutti i casi di miglioramento o di adeguamento della sicurezza statica, dovendo interpretare l'ulteriore specificazione del legislatore nel caso dei centri storici come una indicazione di merito circa la particolare cautela da tenere nel caso di edifici realizzati con tecnologie e materiali oggi non utilizzati correntemente.

2.15. Interventi di messa a norma degli edifici (legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083). La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, e' quella prevista dal D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 15 febbraio 1992, n. 38. Ai fini dei benefici fiscali sono richiamate le norme applicabili alle unità immobiliari abitative e alle relative parti comuni, soggette all'applicazione della legge 46/1990. Si tratta, quindi, di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione meglio individuati all'articolo 1 della legge 46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità, rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio.

## 2.16. Opere interne.

La definizione di "opere interne" si riferisce, com'e' noto, alle diverse categorie rubricate nell'art. 31 della legge 457/1978, le cui caratteristiche principali ed unificanti sono, in sintesi, l'assenza di alterazione dell'aspetto esterno degli edifici, nonché la natura di interventi edilizi che non comportino trasformazioni urbanistiche, oggetto di concessione edilizia. Sulla natura ed i limiti delle opere interne e' intervenuta la legge n. 662/1996 all'art. 2, comma 60, laddove si assoggettano a denuncia di inizio attività le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Si tratta di una definizione che chiarisce il limite delle potenzialità dell'intervento "interno" il quale, in conformità del titolo abilitativo necessario, non deve eccedere il limite dell'intervento meramente edilizio potendosi realizzare, quindi, opere comprese nella manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, anche connesse con opere di manutenzione ordinaria, pur non essendo espressamente citati nell'articolo 1 della legge 449/1997, e' evidente come la modalità di intervento in commento riguardi la maggior parte delle opere eseguibili all'interno di una singola unità immobiliare, per le quali le opere stesse devono essere considerate nell'insieme della categoria di intervento edilizio di maggior rilievo, come identificata all'art. 31 della legge 457/1978.

## 2.17. Parcheggi pertinenziali (legge 24 marzo 1989, n. 122 e L.R. n°22 del 19/11/1999).

La legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni, relativa a disposizioni in materia di parcheggi, consente, anche in deroga degli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, la realizzazione di parcheggi, in due condizioni:

a) privati proprietari di immobili (comma 1), nel sottosuolo degli stessi e nei locali al piano terreno, oppure nel sottosuolo di aree private esterne agli edifici, posti anche esternamente al lotto di pertinenza e senza limiti di distanza dalle unità cui è legato il rapporto di pertinenza, purché ciò non sia in contrasto con i piani



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

urbani del traffico e nel rispetto dell'uso della superficie soprastante e con la tutela dei corpi idrici; su aree private e pubbliche (comma 4 e art.2 comma 2 L.R.), per le quali le amministrazioni comunali individuano privati o società cooperative concessionari del diritto di superficie, i quali, in conformità al piano urbano dei parcheggi, realizzano parcheggi in superficie o interrati, da "destinare a pertinenza di immobili privati".

La norma ha origine dalla riscontrata carenza di parcheggi, sia privati che pubblici, e consente, con una serie di agevolazioni di natura regolamentare e finanziaria, la promozione degli interventi di realizzazione di immobili destinati a parcheggio. In ambedue le fattispecie la legge prevede l'obbligo di pertinenzialità ad una unità immobiliare e di inalienabilità della pertinenza dall'immobile principale, essendo considerato il parcheggio spazio "asservito", indispensabile all'uso dell'unità immobiliare. In genere, le amministrazioni locali hanno imposto un limite massimo di distanza del parcheggio dall'unità immobiliare da asservire.

Ciò premesso, e' evidente che l'ipotesi a) non comporta particolari problemi interpretativi ed è, quindi, consentito usufruire dei benefici fiscali sia per interventi di realizzazione di parcheggi che per opere di recupero degli stessi, purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa. Viceversa, nel caso dell'ipotesi b), la detrazione può essere concessa se ricorrono contemporaneamente le seguenti condizioni:

qualora si sia instaurato un rapporto di proprietà o di patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione da parte di un contribuente soggetto all'Irpef;

qualora vi sia un vincolo di pertinenzialità con un unità immobiliare, di proprietà del contribuente soggetto all'Irpef, oppure, se il parcheggio e' in corso di costruzione, vi sia una obbligazione per la creazione di un vincolo di pertinenzialità con un immobile esistente;

qualora siano contabilizzati distintamente i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, e quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili a beneficio fiscale.

### 3. Ristrutturazione urbanistica:

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

#### Accessibilità, visitabilità, adattabilità

Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;

visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;

adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

#### Aerazione naturale diretta

È aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

#### Aerazione attivata

È aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

#### Aerazione di tipo indiretto

È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

#### Altezza delle costruzioni

L'altezza è la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte. Nel caso di terreni in pendenza l'altezza si misura sulla linea d'intersezione (punto medio) tra il piano di spiccato e la facciata più alta del fabbricato fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

## Altezza minima dei locali

È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

## Altezza interna di piano (AP)

L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali (cioè portate dalle strutture verticali), delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero  $AP < 1,80$  mt., e che perciò non costituiscono SU né VU.

## Altezza interna del locale (AL)

L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento.

L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

## Altezza di un edificio

L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:

come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;

Come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

## Altezza media dei locali o degli spazi interni

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

## Altezza virtuale

È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva.

## Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

## Aperture: luci e vedute

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

## Pareti finestrate e prospicienti

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

- Misura della distanza



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

## Arredo urbano

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

cartellonistica murale o a struttura autoportante;

impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;

cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;

aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;

impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;

orti urbani attrezzati;

attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);

aree specializzati per cani;

monumenti ed edicole funerarie.

## Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti:

- elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

## Interventi relativi ad aree scoperte

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione dei terreni non utilizzati per l'edificazione.

## Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi.

## Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

## Fronte della costruzione

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

## Fruibilità

Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

## Illuminazione naturale diretta

È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, come definita dal Regolamento Locale di Igiene





# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## Illuminazione naturale indiretta

È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

## Illuminazione artificiale

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

## Piano di un edificio

Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:

Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante

Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,50 mt e per un'altezza non superiore a 5,50 m;

Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,50 mt.;

Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;

Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta  $< 2,40$  mt.. Negli interventi di recupero a fini abitativi, ai sensi della L.R. n° 11/1998, è richiesta  $AP > 2,40$ , pur continuandosi a considerare tale il sottotetto.

## Locali tecnici

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

## Locali accessori

sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali ripostigli, lavanderie-guardaroba.

## Parcheggi

pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standards urbanistici, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge;

non pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti boxes o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.

## Piano di spiccato

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

## Potenzialità edificatoria

Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante concessione edilizia semplice. Tale capacità è desumibile in base alle tavole ed alla normativa di P.R.G., dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## Quota di spiccatò

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccatò è quella del terreno naturale.

## Requisiti di abitabilità

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

## Riscontro d'aria

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

## Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccatò all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi in oggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

## Spazi di abitazione

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

## Spazi di servizio

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

## Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

## Superficie lorda complessiva: S<sub>lp</sub>

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

## Superficie utile dell'alloggio

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii, dalle scale interne non comuni e dalle logge, balconi, locali cottura.

## Superficie minima utile degli spazi di abitazione

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

## Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

## Superficie coperta e rapporto di copertura

La Superficie coperta (S<sub>c</sub> espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili sino a un distacco non eccedente i filo di facciata di mt. 1,50.

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

Superficie del piano direttamente insistente sul terreno;



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

Superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;

Superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti produttivi, oltre a quanto sopra richiamato, sono pure esclusi dal computo della verifica della superficie coperta e del rapporto di copertura gli impianti tecnologici fino al limite del 10% della superficie fondiaria.

**Superficie occupata**

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

**Superficie filtrante**

È la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

**Superficie fondiaria**

Costituisce l'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione ed individuata dal PRG, nonché da eventuali strumenti di pianificazione esecutiva. Può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità. E' consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù private (di passo, elettrodotto, ecc..)

**Sicurezza ambientale**

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

**Standard**

La dotazione di standard è quella prevista dal PRG. Nei piani attuativi individuati dal PRG la quantità di area a standard da cedere è quella indicata nella Tav. degli standard urbanistici del PRG. Qualora vi siano piani attuativi privi di individuazione di aree standard la dotazione minima da cedere all'interno del comparto sarà pari a 26,50 mq./ab. ripartiti in parti uguali tra verde primario e parcheggi primari.

**Tipologia**

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

**Volume**

Il volume delle costruzioni è il prodotto tra la SIp dei singoli piani per l'altezza virtuale indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

**Variazione d'uso**

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

**Verde verticale**

E' definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

**Verde pensile**



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

E' definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivo opportunamente dimensionati e strutturati.

Visione lontana

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno.



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

## TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Parte dell'immobile interessata	Tipologia delle opere e finalità dell'intervento	Regime legale
Abbaino (sottotetto)	Riparazione o rifacimento tavolati divisorii esistenti, senza modificarne la posizione; sostituzione apparecchi sanitari, piastrellatura, porte interne ed esterne; sostituzione lucernari, conservando per le parti esterne (porte e lucernari) le caratteristiche (materiali, sagoma e colori preesistenti)	Libero
	Cambio d'uso dei locali (già autorizzati con permanenza di persone), senza esecuzione di opere	Dia
	Riparazione o rifacimento tavolati divisorii modificando la posizione preesistente (rispettando il rapporto aeroilluminante); sostituzione apparecchi sanitari, porte interne, anche con caratteristiche (materiali e sagome) e posizioni diverse da quelle preesistenti	Dia
	Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso preesistente autorizzata	Dia
	Modifiche interne ed esterne su abbaino già autorizzato con permanenza di persone, modificando la destinazione d'uso	Dia
	Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (in pratica trasformazione del sottotetto in abitazione)	Dia
Accorpamento di locali o di altre unità immobiliari	Unione di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra, o anche unione di due unità immobiliari con opere interne	Dia
Aerosabbiatura	Aerosabbiatura facciata	Libero
Allargamento porte interne	Demolizione di modeste porzioni di tavolato per allargamento porte interne; spostamento di una porta interna da una posizione all'altra della stessa unità immobiliare	Libero
Allargamento porte o finestre esterne	Demolizioni di modeste porzioni di muratura	Dia
Ampliamenti con formazione volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione di tavolati per la formazione di volumi tecnici (scale, vano ascensore; locale caldaia, ecc.) con opere interne	Dia
	Idem come sopra con opere esterne	Dia
Ampliamento locali	Demolizione e/o costruzione di tavolati esterni ampliando le volumetrie preesistenti (occorre avere la disponibilità volumetrica)	Dia
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	Libero
	Rifacimento modificando caratteristiche preesistenti essenziali	Dia
Antenna	Nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi di antenna Tv centralizzata o singola, purché a uso degli abitanti del fabbricato	Libero



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

	Idem come sopra, a uso diverso da quello dei condomini (radioamatori, ecc.)	Dia
	Antenna ricetrasmittente per radiotelevisione (legge 6 agosto 1990, n. 223)	Dia
Apertura interna	Apertura vano porta o spostamento apertura all'interno della stessa unità immobiliare	Libero
	Apertura, vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno	Dia
Apertura su facciata	Piccolo foro per sfiatoio gas	Libero
	Apertura, chiusura e modifiche a qualsiasi apertura delle finestre, porte, vetrine esterne dell'edificio	Dia
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi Nota: E' necessario ricordarsi che vanno rispettate le norme VV.FF. e Asl nonché quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13) se si tratta di intervento che prevede la ristrutturazione dell'intero fabbricato. La legge n. 6 del 20 febbraio 1989 della Regione Lombardia prevede che anche gli interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni soggiacciano all'obbligo di rispettare la norma riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'articolo 20 della suddetta legge regionale prevede che l'ascensore possa essere sostituito conservando le misure di apertura delle porte precedenti (qualora non sia possibile fare di meglio)	Dia
	Idem come sopra esterno o interno con fuoriuscita dal tetto della cabina del locale macchine o altro	Dia
Asfaltatura suolo	Per deposito merci a cielo aperto (proprietà privata)	libero
Asfaltatura suolo	Per usi diversi	Dia
Autolavaggio	Riparazioni interne ed esterne conservando i caratteri preesistenti	Libero
	Interventi esterni modificando materiali e caratteri essenziali preesistenti	Dia
	Nuove opere che determinano aumento di volumi o superfici	Permesso di costruire
Balconi	Riparazione parti murarie anche con posa di frontalini, sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteri essenziali preesistenti	Dia
	Rifacimento con altro avente caratteri diversi da quelli preesistenti	Dia
	Nuova costruzione	Permesso di costruire
Baracca	Riparazione e rinforzo struttura	Libero
	Rifacimento completo conservando le medesime dimensioni (legnaia, deposito attrezzi per l'agricoltura e similari)	Dia
	Nuova costruzione di opere pertinenziali	Permesso di costruire
Barra	Riparazione o sostituzione	Libero
	Nuova installazione (fatti salvi i diritti di terzi)	Dia
Barriere architettoniche	Con opere esterne agli edifici	



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

(eliminazione)		
Botole esterne	Sostituzione o modifica	Libero
	Nuova costruzione	Dia
Box auto	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	Dia/autorizzazione
	Nuove costruzioni nel sottosuolo su area di pertinenza con vincolo di pertinenzialità alla residenza	Permesso di costruire
	Nuove costruzioni come sopra al pianterreno, anche in caso di deroga	Permesso di costruire
	Nuove costruzioni al di fuori del caso precedente	Permesso di costruire
Cabina ascensore e porte	Sostituzione	Libero
Cabina elettrica	Riparazioni e sostituzioni struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti	Dia
	Nuova costruzione o sostituzione con altra avente caratteri diversi da quelli preesistenti (volume tecnico)	Dia
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione e riparazioni o installazione di singoli elementi	Libero
Cambio d'uso	Senza opere edilizie, sono sempre ammissibili. Occorre solo provvedere alla variazione catastale e a segnalare all'Ufficio comunale competente la variazione ai fini della tassa sulla raccolta di rifiuti	Solo comunicazione
	Con opere edilizie, senza aumento di volumi o superfici	Dia
	Se eseguite con opere di risanamento, ove compatibile con i caratteri tipici dell'organismo	Dia
	Se eseguite con opere di ristrutturazione, ove compatibile con i caratteri tipici dell'organismo	Dia
Camino	Riparazione, sostituzione o nuova installazione all'interno dell'unità immobiliare	Libero
	Rifacimento all'esterno, conservando caratteristiche e materiali preesistenti	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento di quello preesistente esterno con altro avente caratteri diversi da quelli preesistenti	Dia
Campi sportivi	Nuova formazione con semplice recinzione, senza volumi	Dia
	Nuova formazione con volumi	Permesso do costruire
Canalizzazione fognaria	Riparazione o rifacimento fognatura all'interno e fino al limite della proprietà del fabbricato	Libero
Cancelletto interno di sicurezza a soffietto	Sostituzione o nuova installazione anche sul balcone	Libero
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione di qualsiasi tipo di cancelli o portoni, anche con materiali diversi	Libero
	Nuova realizzazione	Dia
Canna fumaria	Riparazioni o rifacimento, interne ed esterne	Libero
	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti	Dia
Cantiere	Le costruzioni temporanee realizzate nei cantieri destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta	Dia



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

	dell'Asl, con domanda dell'assuntore lavori	
Cantine	Riparazioni varie, consolidamento tavolati, riparazioni e sostituzioni porte	libero
	Suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati	Dia
Cantine	Opere esterne con modifiche alle caratteristiche delle pareti, porte o finestre	Dia
Capannone	Riparazioni varie	Libero
	Riparazioni varie con sostituzione di parti strutturali e impianti senza modifiche della sagoma	libero
	Innalzamento del capannone senza aumento della slp	Dia
	Cavalletti segnaposto	Dia
	Costruzioni di nuovo capannone per uso artigianale, industriale e deposito	Permesso di costruire
Cappuccine	Riparazioni o rifacimento conservando i caratteri uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova formazione o rifacimento modificando i caratteri essenziali preesistenti	Dia
Cavedio	Riparazione o parziale rifacimento delle pareti	Libero
	Rifacimento modificando i caratteri essenziali preesistenti	Dia
	Realizzazione di nuovo cavedio ad uso impianti	Dia
	Realizzazione di un nuovo cavedio ad uso abitativo	Permesso di costruire
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne	Libero
	Con modifiche distributive interne	Dia
	Con modifiche esterne alla sagoma, materiali e colori	Permesso di costruire
Centrale termica	Riparazioni varie, anche con sostituzione di alcune parti, conservando i caratteri preesistenti	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse (volume tecnico, opere murarie)	Permesso di costruire
Chioschi su area pubblica o privata ad uso commerciale	Riparazione o rifacimento parziale conservando caratteri preesistenti	Libero
	Con modifiche distributive interne	Dia
	Nuova formazione o sostituzione con altro avente caratteri diversi da quelli preesistenti (chiosco bevande, fruttivendolo, edicola, ecc.)	Permesso di costruire
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con relative opere murarie, occorrenti per l'installazione degli stessi	Dia
Comignoli	Rifacimento o nuova installazione con relative opere murarie	Dia
Copertura (tetto)	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti	libero
	Sostituzione dell'intera copertura, modificando la pendenza delle falde con aumento di volume	Permesso di costruire
Copertura a falde (apertura finestre e terrazzi)	Apertura di finestre e di terrazzi in falda	Dia
Copertura a falde (apertura terrazzi)	Per una superficie di regola non superiore al 10% dell'area del tetto interessato dall'intervento, le	Dia





# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

	aperture dovranno essere arretrate dai fili delle finestre al fine di avere un parapetto costituito dalla falda esistente di altezza minima di m. 1	
Copertura a falde (innalzamento falde)	Innalzamento falde in misura inferiore a m. 1, restando le altezze interne minori di m. 2	Dia
	Innalzamento falde tetto in misura inferiore a m 1 in locali già abitati con misure medie di m 2	Dia
	Innalzamento falde tetto oltre m. 1, indipendentemente dalla precedente altezza e uso dei locali (variazione essenziale)	Permesso di costruire
	Innalzamento falde tetto portando l'altezza media dei locali da meno di m. 2	a più di m. 2 40 permesso di costruire
Costruzioni precarie	Riparazioni varie conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Risanamento struttura conservando dimensioni e uso preesistenti	Dia
	Rifacimento o nuova costruzione per qualsiasi uso, ad eccezione dei volumi tecnici	Permesso di costruire
Cornici finestre	Riparazione o sostituzione cornici aperture, conservando i caratteri preesistenti	Dia
	Nuova formazione	Dia
Cornicione	Rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
Davanzali di finestre e balconi	Riparazioni o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Nuova formazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteri diversi	Dia
Demolizione edifici	Demolizione senza contestuale ricostruzione	dia
Demolizione e ricostruzione di edificio	Demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato	Permesso di costruire
Deposito bici-carrozzine	Formazione vano (volume tecnico)	Dia
Bombole	Riparazioni o rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento con caratteri diversi da quelli preesistenti	Dia
Distributore carburante	Vedi Stazione di servizio	-
Doccia	Nuova installazione con o senza cabina all'interno dell'unità immobiliare senza modifiche ai tavolati	Libero
	Sostituzione vasca da bagno con piatto doccia	Libero
	Conformazione di tavolati	libero
Facciata	Piccola apertura per sfiatatoio gas	Libero
	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti	Libero
	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)	Dia
Falda del tetto	Vedi Copertura	-
Finestra	Sostituzione anche con materiali diversi, purché non vengano modificati la sagoma e colore preesistenti	Libero
	Nuove aperture o modifiche di quelle preesistenti	Dia
	Sostituzione finestre e porte esterne con sagoma e colori diversi	Dia
Finestra in porta-finestra	Vedi Porta-finestra	-



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

Fioriera	Su balconi, terrazzi e cortili. Nuova installazione come elemento ornamentale dell'edificio	Libero
Fognatura	Riparazioni o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quelli preesistenti (opere interne)	Dia
	Nuova costruzione con opere esterne dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica	Dia
Frazionamento di una unità immobiliare	Suddivisione di una unità immobiliare in due (o anche di più)	Dia
	Nei centri storici e nelle aree vincolate	dia
Frontalini	Nuova installazione o sostituzione dei preesistenti anche con caratteri diversi	Libero
Gabinetti	Sostituzione apparecchi sanitari e opere edilizie varie, conservando, se esterne, caratteri preesistenti	Libero
	Realizzazione di servizio igienico interno	Dia
Gabinetti esterni	Riparazione e/o sostituzione struttura modificando la sagoma	Dia
	Costruzione di un nuovo servizio igienico all'esterno dell'edificio (occorre dimostrare la disponibilità volumetrica)	Permesso di costruire
Garage	Riparazioni interne ed esterne, conservando per queste ultime i caratteri uguali a quelli preesistenti	Libero
	Costruzione di un nuovo garage nel sottosuolo ad uso dei condomini, come pertinenza	Permesso di costruire
	Costruzione di garage per uso diverso da quello pertinenziale per i condomini	Permesso di costruire
Gradini scale	Sostituzione gradini uguali a quelli preesistenti, interni o esterni	Libero
	Sostituzione gradini interni ed esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti	Dia
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione di quelle preesistenti anche modificando i materiali	Dia
Impianto di illuminazione	Installazione impianto luce all'esterno dell'edificio, con struttura fissa portalampade	Dia
Impianto di riscaldamento autonomo interno	Nuovo impianto, senza opere edilizie	Libero
	Nuovo impianto con opere edilizie (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne)	Dia
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori	Libero
	Nuova installazione con o senza opere esterne	Dia
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, anche con materiali diversi, conservando sagoma e colori uguali a quelli preesistenti	Dia
	Nuova installazione o sostituzione, con altri aventi sagoma e colori diversi solo se riguarda l'intera facciata	Dia
Infissi interni	Sostituzione con altri anche con materiali e sagoma diversi da quelli preesistenti	Libero
Ingresso edificio (cancello-androne)	Rifacimento conservando sagoma, materiali e colori uguali a quelli preesistenti	Libero



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

	Nuova costruzione o rifacimento modificando sagoma, materiali e colori preesistenti	Dia
Intercapedine	Nuova realizzazione	Libero
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando finitura e colori uguali a quelli preesistenti	Libero
	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a finiture e/o colori	Dia
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazione di materiali e colori	Libero
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti	Libero
	Idem come sopra cambiando i materiali	Dia
Lavanderia interna	Con opere murarie, senza spostare i tavolati	Libero
	Con opere murarie, spostando o costruendo nuovi tavolati (solitamente viene realizzata nei sottotetti o nei seminterrati senza permanenza di persone)	Dia
Livellamento terreno	Senza alcuna opera muraria	Libero, salvo i casi soggetti a vincolo L.431/85
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti	Libero
	Idem come sopra con modifiche interne	Libero
	Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali, sagoma o colori	Dia
Logge	Idem come Veranda	-
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti	Libero
	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi i caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti	Dia
Mansarda	Vedi Abbaino	-
Manto copertura	Vedi Copertura	-
Marcapiano	Riparazione o rifacimento conservando i caratteri (dimensioni, materiali e colori) uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova realizzazione o rifacimento modificando dimensioni, materiali e/o colori	Dia
Marciapiede	Su suolo privato: rifacimento come il precedente	Libero
	Su suolo privato: nuova realizzazione	Dia
Montacarichi	Vedi Ascensori	-
	Nuova installazione o sostituzione di quelli preesistenti (interno) con altri aventi sagoma diversa	Dia
	Nuova installazione o sostituzione con altro (esterno) avente caratteristiche (materiali, sagoma e colori) diverse da quello preesistente	Dia
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna (anche di recinzione); o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali o colori (rispettando le distanze previste dal codice civile)	Dia



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

Muri interni	Vedi Tavolati	-
Muri portanti	Rifacimento o sostituzione senza modifica di sagoma	Dia
	Con modifica di sagoma	Dia
Nicchia	Di modeste dimensioni per contenere il contatore o altro	libero
	Se ampia come una finestra	Dia
Opere interne in edifici, immobili o aree vincolate	Senza modifiche di superfici, volumi sagoma, destinazione d'uso né aumento delle unità immobiliari	dia
Parapetti balconi e scale esterne	Riparazione o rinforzo struttura conservando i caratteri uguali a quelli preesistenti	Dia
Parapetti balconi e scale esterne	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti	Dia
Parcheggi	Vedi Box	-
Parete esterna	Vedi Facciata	-
Parete interna	Vedi Tavolate e Muri portanti	-
Passerella di collegamento	Riparazione o sostituzione conservando caratteri essenziali uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione con caratteri essenziali diversi da quelli preesistenti (aperta o chiusa con volume tecnico)	Dia
Passo carraio	Realizzazione di nuovo passo carraio o modifiche di accesso a quello preesistente (occorre anche specifico titolo per modifiche del suolo pubblico)	Dia
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie	Dia
Pavimentazione interna	Nuova installazione o sostituzione con altra senza alcuna limitazione	Libero
Pavimento sopraelevato	Nuova costruzione	Permesso di costruire
Pensilina distribuzione carburanti	Rifacimento conservando gli stessi caratteri di quella preesistente	Dia
	Nuova costruzione o sostituzione della precedente con altra diversa	dia
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti	Dia
	Sostituzione con materiali diversi	Dia
	Nuova costruzione o sostituzione con altra avente sagoma materiali e colori diversi da quelli preesistenti	Dia
	Sostituzione conservando materiali preesistenti	Libero
Pensilina protezione ingresso	Nuova installazione, se limitata alla porta di ingresso	Dia/autorizzazione
Pensilina protezione motori (attività industriale/artigianale)	Sostituzione o nuova installazione per protezione motori propria attività (circolare ministeriale n. 1918 del 16 novembre 1977)	Libero
Pensilina tettoia per usi diversi	Riparazioni, anche con parziali interventi di consolidamento della struttura, conservando i caratteri essenziali a quelli preesistenti	Libero
	Riparazioni varie con parziali interventi nella struttura modificando caratteri essenziali preesistenti	Dia
	Nuova costruzione	Dia



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

Pergolato	Sostituzione o nuova installazione come elemento ornamentale (altrimenti viene equiparato a pensilina)	Dia
Persiana	Sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti	libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi da quella preesistente (se non riguarda l'intera facciata e' difficile ottenere l'autorizzazione)	Dia
Pertinenze	Costruzione di deposito attrezzi, piccole serre ecc.	Dia
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)	Libero
	Esterno con dimensioni diverse dal preesistente	Dia
Piazzuola	Vedi Asfaltatura suolo	-
Pilastri cancello e recinzioni	Vedi Recinzioni	-
Piscina all'aperto	Riparazioni o rinforzo strutture, conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Rifacimento modificando i caratteri preesistenti	Dia
	Nuova costruzione senza variazione di volumi	Permesso di costruire
Piscina coperta	Nuova costruzione	Permesso di costruire
Pluviale	Sostituzione o nuova installazione, purché gli scarichi non siano in contrasto con il regolamento edilizio e di fognatura	Libero
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi	Dia
	Trasformazione da finestra a porta finestra e viceversa (attenzione ai rapporti aeroilluminanti)	Dia
Porte ascensore cabina	Vedi Ascensore	-
Porte basculanti	Sostituzione con altre aventi gli stessi caratteri essenziali (sagoma e colori)	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi	Dia
Porte esterne	Sostituzione conservando sagoma e colori preesistenti	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi	Dia
Porte interne	Sostituzione o nuova installazione, senza alcuna limitazione di materiali, colori e dimensioni	Libero
Porticato	Modifica dell'esistente senza modifica della superficie e altezza, anche con materiali e colori diversi	Dia
	Nuova costruzione	Permesso di costruire
Portoni	Vedi Porte esterne	-
Posti macchina	Delimitazione di spazi senza opere edilizie	Libero
	Con opere edilizie funzionali	Dia
Prefabbricato (corpo edilizio)	Stessa disciplina delle nuove costruzioni secondo la specifica tipologia	Permesso di costruire
Raccolta rifiuti (locale)	Riparazioni murarie varie senza modificarne le dimensioni o la variazione interna dei tavolati	Libero



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

	Modifiche esterne o nuova formazione locale raccolta rifiuti (volume tecnico)	Dia
Rampa	Interne	Libero
	Esterne	Dia
	Nota: Per le caratteristiche bisogna fare attenzione alla nuova legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche 9 gennaio 1989, n. 13, L.R. 6/89 e DPR 236/89 e DPR .....	
Rappezzi	Su parti della facciata, anche per eliminazione situazioni di pericolo, conservando caratteri essenziali simili a quelli preesistenti. Non sono ammissibili parziali modifiche di materiali e colori alla facciata	Libero
Recinzioni	In ferro o muratura. Riparazioni o sostituzioni conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Installazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con caratteri essenziali diversi (attenzione al rapporto luce)	Dia
Ricorsa tetto	Vedi Copertura	-
Ripostigli interni	Realizzazione con opere murarie anche nel controsoffitto	Libero
Rivestimenti pareti scale interne	Rifacimento con qualsiasi tipo di materiale o colore	Libero
Rivestimento esterno	Rifacimento conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuovo rivestimento o rifacimento con materiali e colori diversi da quelli preesistenti	Dia
Saracinesca	Sostituzione con altra piena o a maglia purché vengano conservate dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova installazione di qualsiasi tipo	Dia
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra pendenza, posizione, sagoma, materiali e colori uguali dai preesistenti.	Dia
	Nota: E' necessario fare attenzione alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 sull'abbattimento delle barriere architettoniche e legge regionale n. 6/1989, DPR 236/89 e DPR.....	
Scala interna	Riparazione conservando pendenza e sagoma posizioni preesistenti	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra interna modificando pendenza, sagoma o posizione rispetto a quella preesistente o anche di collegamento col piano sovrastante o sottostante	Dia
	Nota: E' necessario fare attenzione alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 sull'abbattimento delle barriere architettoniche e legge regione n.6/89, DPR 236/89 e DPR.....	
Scavo terreno	Vedi Sterro	-
Scorporo locali	Separazione di alcuni locali da una unità immobiliare ad un'altra, mediante opere edilizie	Dia
Scossaline	Sostituzione o nuova installazione di qualsiasi tipo	Libero



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

Serra	Riparazione e irrobustimento conservando i caratteri essenziali preesistenti (e posizione)	Libero
	Nuova formazione (salvo i casi di cui alla L.R.n.93/80) o sostituzione con altra avente caratteri diversi da quelli resistenti	Permesso di costruire
Serramenti esterni	Vedi Infissi	-
Serramenti interni	Vedi Infissi	-
Serramenti interni doppi	Sostituzione o nuova installazione, anche con materiali e colori diversi da quelli preesistenti (all'esterno devono conservare i colori preesistenti)	Dia
Serranda	Vedi Saracinesca	-
Servoscala	Nuova installazione o sostituzione del preesistente	Libero
Soletta	Riparazione e rinforzo	Libero
Soppalco con permanenza di persone	Nuova formazione di soppalco	Dia
Soppalco uso deposito (senza permanenza di persone)	Riparazione, rifacimento, conservando le dimensioni, l'uso e la posizione preesistenti	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento modificando dimensioni, uso e posizione preesistente (sempre senza permanenza di persone). Per essere regolamentare non deve superare 1/3 della superficie del locale; inoltre l'altezza sottostante non deve essere inferiore a m. 2,10 e quella soprastante deve essere inferiore a m. 2,10 (art....R.L.I)	Dia
Sopralzo	Formazione di un volume tecnico	Dia
	Formazione di sopralzo per uso abitativo (occorre avere disponibilità volumetrica)	Dia
Sottotetto	Vedi Abbaini	-
Spianamento terreno	Vedi Sterro	-
Sporti o aggetti	Riparazioni o rifacimento conservando caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Nuova formazione o rifacimento di quello preesistente con i caratteri diversi da quello preesistente	Dia
Statue ornamentali	Nuova installazione o sostituzione di quelle preesistenti con altre, anche aventi sagoma e dimensioni diverse da quelle preesistenti	Libero
	Posa con opere edilizie	Dia
Stazione di servizio	Semplici riparazioni senza modificare sagoma, materiali o colori	libero
	Opere con modifiche di materiali, sagoma o colori	Dia
	Nuova installazione	Permesso di costruire
Stenditoi	Formazione di nuovo stenditoio nel sottotetto senza alcuna opera edilizia	Libero
	Idem come sopra con opere interne e/o esterne	Dia
Sterro	Scavo, prelievo terra non per predisporre il cantiere, o per coltivazione di cave ma per fini diversi, modificando i caratteri essenziali del suolo	libero
	Scavo per ricavare un laghetto artificiale	Dia
Struttura provvisoria	Manufatti di dimensioni minime, realizzati con materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, per esigenze stagionali non superiori a otto mesi	Dia



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

Suddivisioni o unità immobiliari	Suddivisione o fusione di unità immobiliari	Dia
Tavolati interni	Riparazione o rifacimento nella stessa posizione anche con materiali diversi	Libero
	Diversa distribuzione interna dei locali della stessa unità immobiliare mediante la demolizione e la ricostruzione dei tavolati	Dia
Tegole-coppi	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti	Libero
	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diversa da quelle preesistenti	Dia
Tende solari retraibili	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi anche caratteristiche diverse sopra quote metri 4 dal piano stradale	Libero
Terrazzi	Riparazione o rifacimento conservando i caratteri essenziali (dimensioni e piano preesistenti)	Libero
	Nuova formazione anche in falde o rifacimento completo con caratteri essenziali diversi da quelli preesistenti (dimensioni o piano)	Dia
Tetto	Vedi Copertura	-
Tettoia per copertura attrezzatura attività industriale	Nuova costruzione o rifacimento o modifiche ai sensi della circolare ministeriale n. 1918 del 16 novembre 1977	Dia/permesso di costruire
Tettoia per ricovero auto	Riparazione o rifacimento parziale conservando dimensioni, sagoma, posizione e materiali preesistenti	Dia
	Nuova costruzione o rifacimento modificando i caratteri essenziali preesistenti	Permesso di costruire
Tettoia per uso deposito merci	Riparazione o parziale rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento totale con caratteri essenziali diversi da quelli preesistenti	Permesso di costruire
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti	libero
	Rifacimento modificando materiali e/o colori non alterando sostanzialmente i prospetti	Dia
Tinteggiatura interna	Nessun limite per materiali e colori	Libero
Tralici	Sostituzioni con altri aventi gli stessi caratteri essenziali (materiali e forma)	Libero
	Nuova costruzione	dia
Travi (tetto)	Sostituzione con altri aventi materiali, dimensioni e posizione eguali a quelli preesistenti	Libero
	Sostituzione totale per formazione nuovo tetto (vedi anche Copertura e leggi 9 gennaio 1991, nn. 9 e 10)	Dia
Variazioni d'uso (vedi anche Cambi d'uso)	Senza opere edilizie (fino all'approvazione della legge regionale di cui all'articolo 25 della legge n. 47/1985)	libero
	Nei limiti del Prg con opere di risanamento	Dia
	Con opere edilizie di ristrutturazione (sempre nei limiti del Prg) di tutta l'unità immobiliare previo pagamento degli oneri	Permesso di costruire
Vasca da bagno	Sostituzione o nuova installazione (interna)	Libero
Vasca giardino	Senza esecuzione di opere edilizie	Libero





# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

	Con esecuzione di opere edilizie che vadano oltre la semplice installazione	Dia
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali uguali a quelli preesistenti	Libero
	Sostituzione completa	Dia
	Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando così aumento di superficie lorda di pavimento (occorre disponibilità volumetrica)	Permesso di costruire
Vespai	Realizzazione di vespai senza modifiche delle altezze interne dei locali	libero
	Con modifiche	Dia
Vetri doppi esterni	Messa in opera di doppi vetri esterni	Libero
Vetri doppi interni	Messa in opera di doppi vetri interni	Libero
Vetrina negozi	Riparazioni o sostituzione conservando i caratteri essenziali uguali a quelli preesistenti	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra modificando i caratteri essenziali	Dia
Volumi tecnici	Esempi: centrale termica, idrica, raccolta rifiuti, cavedio, vano scale, vano ascensore e altri simili (interni ed esterni)	dia
Zanzariera	Installazione nuova zanzariera o sostituzione di quella preesistente, anche con materiale diverso da quello preesistente	Libero
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Nuova formazione o sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi	Dia



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

## ALLEGATO "B" URBANISTICA - GUIDA

### 1- Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PDZ)

Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.);

Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);

Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);

I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal P.R.G. e dal P.P.A., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

### 2. Richiesta di intervento urbanistico

Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento corredata dai pareri richiesti.

Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio.

Le richieste di intervento sono sottoposte al parere della C.E. e sono approvate dall'Organo comunale competente. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

### 3. Piano urbanistico di attuazione (PA)

Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, il P.R.G. individua i piani di attuazione PA come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente perimetrati.

I comparti di Piano di attuazione PA debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Sulla base del progetto approvato, i PA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

### 4. Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

I perimetri dei piani urbanistici di attuazione PA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al PA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del PA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

### 5. Aree destinate agli standards urbanistici

Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del piano urbanistico di attuazione PA.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del PA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del PA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

### 6. Iniziativa dei proprietari

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo PA, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di



# COMUNE DI BERNAREGGIO

Provincia di Milano

---

Piano all'approvazione comunale.

In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel PA, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

## 7. Inerzia dei proprietari

In caso di inerzia dei proprietari nella formazione di un Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata, il Comune può procedere all'adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto.

## 8. Studio di impatto ambientale (S.I.A.)

Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

Lo studio S.I.A., articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art. 6 della L. n° 349/1986.

Lo studio S.I.A. è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M. n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal P.R.G. vigente, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva CEE n° 337/85, in applicazione dell'Art. 40 della L. n° 146/94 modificata e integrata. Ai fini della semplificazione dell'azione amministrativa, la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), può sostituire tutti i nulla-osta di tipo paesaggistico ed ambientale, anche in variante allo strumento urbanistico vigente.



---

## REGOLAMENTO EDILIZIO - SEZIONE SVILUPPO SOSTENIBILE

### **INDICE Area Tematica 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO**

- 1.1 Orientamento dell'edificio
- 1.2 Protezione dal sole
- 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- 1.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati
- 1.5 Prestazioni dei serramenti
- 1.6 Contenimento delle dispersioni
- 1.7 Materiali ecosostenibili
- 1.8 Ventilazione naturale
- 1.9 Ventilazione meccanica controllata

### **Area Tematica 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

- 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
- 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore
- 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria
- 2.4 Contabilizzazione energetica
- 2.5 Efficienza degli impianti elettrici
- 2.6 Inquinamento luminoso

### **Area Tematica 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

- 3.1 Impianti solari termici
- 3.2 Predisposizione impianti solari termici

### **Area Tematica 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

- 4.1 Riduzione del consumo di acqua potabile
- 4.2 Recupero acque piovane
- 4.3 Riduzione effetto gas radon

### **5 SUGGERIMENTI PER MIGLIORARE LA REALIZZAZIONE COSTRUTTIVA IN TERMINI DI RISPARMIO ENERGETICO**

- 5.1 Isolamento acustico
- 5.2 Tetti verdi
- 5.3 Illuminazione naturale
- 5.4 Certificazione energetica
- 5.5 Sistemi a bassa temperatura
- 5.6 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)
- 5.7 Impianti solari fotovoltaici
- 5.8 Sistemi solari passivi
- 5.9 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile



## Premessa

In caso di contrasto o discordanza con le disposizioni previste dal R.E. (Regolamento Edilizio) in materia di sviluppo sostenibile prevalgono le disposizioni di codesto allegato.

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.1 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

#### Descrizione sintetica

La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare).

L'applicazione di questa norma, cogente per gli edifici nuovi, deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ecc.). In tal caso possono essere concesse delle deroghe.

#### Articolo

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

#### Riferimenti normativi e legislativi

UNI GL 13, Regolamento Locale d'Igiene

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi. Questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione. È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

### 1.2 PROTEZIONE DAL SOLE

#### Descrizione sintetica

Nella progettazione degli edifici è necessario adottare alcune strategie, a livello di involucro, per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare: occorre quindi

- evitare i disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento.



## Articolo

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

## Riferimenti normativi e legislativi

Regolamento Locale d'Igiene.

## Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi.

## 1.3 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI

### Descrizione sintetica

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale (e le entrate di calore in quella estiva), sono indicati dei limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro.

I valori indicati contribuiscono a ridurre il coefficiente di dispersione termica Cd in ottemperanza a quanto richiesto dalla L.R. 39/04 (articolo 4.3).

### Articolo

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

strutture verticali opache esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup>K

coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K

basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,50 W/m<sup>2</sup>K

basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup>K

pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: 0,70 W/m<sup>2</sup>K

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

### Riferimenti normativi e legislativi

Legge Regionale 39/04, Articolo 4.3 - Legge Regionale 26/95.

### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e per gli ampliamenti.

## 1.4 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDIFICI RISTRUTTURATI

### Descrizione sintetica

La riqualificazione tecnologica degli edifici a livello di involucro rappresenta una interessante opportunità, anche sotto il profilo economico, per caratterizzare l'intervento con una valenza



---

energetica. È questo lo scopo dell'articolo che, in caso di riqualificazione degli elementi di copertura, prescrive che questi debbano essere adeguati allo standard energetico previsto per gli edifici nuovi.

## **Articolo**

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

## **Riferimenti normativi e legislativi**

Legge Regionale 39/04, Articolo 4.3 - Legge Regionale 26/95, dgls 311/06.

## **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici soggetti a manutenzione straordinaria totale della copertura.

## **1.5 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI**

### **Descrizione sintetica**

L'articolo prescrive i requisiti termici minimi per le superfici trasparenti dell'involucro, definendo valori di trasmittanza limite. La prescrizione è valida sia per gli edifici nuovi che per quelli esistenti in caso di sostituzione dei serramenti.

### **Articolo**

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup>K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

### **Riferimenti normativi e legislativi**

Legge Regionale 39/04, Articolo 4.3 - Legge Regionale 26/95, dgls 311/06.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di sostituzione dei componenti. Sono escluse le parti comuni non climatizzate.

## **1.6 CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI**

### **Descrizione sintetica**

Allo scopo di ridurre il fabbisogno energetico nel settore civile, la Regione Lombardia ha emanato una legge che obbliga i Comuni a ridurre del 25% il coefficiente di dispersione volumica previsto dalle normative nazionali. La prescrizione è recepita integralmente nell'articolo sotto riportato.

### **Articolo**

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di



---

dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

Legge Regionale 39/04, Articolo 4.2, Legge Regionale 6/05, Articolo 3.2.

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi, per interventi di ristrutturazione totale e ampliamenti.

## 1.7 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

#### **Descrizione sintetica**

Utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili.

#### **Articolo**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale, calcolata sulla base delle tipologie, di materiali in possesso di certificazione di qualità ambientale sul totale dei materiali contenuti nell'inventario dei materiali utilizzati nell'intervento edilizio non deve essere inferiore al 15%.

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

UNI GL 13

#### **Applicabilità**

Obbligatorio

## 1.8 VENTILAZIONE NATURALE

(vedi anche la voce Requisiti di confort ambientale art. 124)

#### **Descrizione sintetica**

Il presente articolo evidenzia la necessità di progettare l'edificio adottando semplici ma efficaci strategie, che consentano di garantire una ventilazione naturale degli ambienti. L'articolo riprende alcuni punti già trattati nei regolamenti locali d'igiene.

#### **Articolo**

Negli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, tutti gli spazi di abitazione e accessori devono usufruire di aerazione naturale diretta (ad esclusione di corridoi e disimpegni). Ogni abitazione deve disporre di almeno una stanza da bagno dotata di aerazione naturale fornita da apertura finestrata apribile verso l'esterno, di superficie non inferiore a mq. 0,50 e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento (nel caso di ristrutturazione edilizia tale requisito può essere soddisfatto anche tramite l'apertura di lucernario). Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

Regolamento Locale d'Igiene.





## Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi.

## 1.9 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

(vedi anche la voce Requisiti di confort ambientale art. 125)

### Descrizione sintetica

Allo scopo di garantire una efficace ventilazione degli ambienti, questo articolo propone l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata. Tali sistemi risultano tanto più efficaci nei nuovi edifici, in quanto la tenuta all'aria dei serramenti, e quella degli involucri, non consentono una effettiva ventilazione.

### Articolo

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale è prescritta l'installazione un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

### Riferimenti normativi e legislativi

Regolamento locale d'Igiene

### Applicabilità

Consigliata per edifici residenziali, obbligatorio per gli altri edifici (ad esempio scuole, uffici, ecc.)

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.1 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

#### Descrizione sintetica

Installazione obbligatoria di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento.

#### Articolo

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:



Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	$\geq 50$ °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:  
collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;  
utilizzo di pompe di calore.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e in caso di sostituzione della caldaia .

## 2.2 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

#### Descrizione sintetica

L'articolo, qualora applicato, prescrive l'installazione di generatori di calore ad alto rendimento centralizzati in edifici con più unità abitative.

#### Articolo

Negli edifici di nuova costruzione con più di sei unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

#### Applicabilità

Obbligatorio.

## 2.3 REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

#### Descrizione sintetica

L'articolo prescrive l'installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti.

#### Articolo

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:



- 
- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

Legge Regionale 1/00, Legge 10/91, DPR 412/93, DPR 51/99, Regolamento Locale d'Igiene, DPR303/56 e Dlgs 626/94 (per luoghi di lavoro).

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di rifacimento impiantistico.

## 2.4 CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

#### **Descrizione sintetica**

L'articolo prescrive l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore individuale nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati.

#### **Articolo**

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

Legge Regionale 39/04, Articolo 9

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi oggetto di riqualificazione impiantistica globale.

## 2.5 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

#### **Descrizione sintetica**

L'articolo prevede l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

#### **Articolo**

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- per gli *edifici residenziali* (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;



- 
- per gli *edifici del terziario e pubblici*: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

## Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

## Applicabilità

Obbligatorio per edifici terziario e pubblici, per il residenziale solo parti comuni. Facoltativo per edifici esistenti.

## 2.6 INQUINAMENTO LUMINOSO

### Descrizione

L'articolo prescrive l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterni ai dispositivi legislativi vigenti, finalizzati a ridurre i consumi energetici ed a ridurre l'inquinamento luminoso verso la volta celeste.

### Articolo

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

### sintetica Riferimenti normativi e legislativi

Legge Regionale 17/00, Legge Regionale 38/04, D.G.R. 20/09/01 n.7/6162, EN12464 (ex UNI10380), Regolamento Locale d'Igiene.

### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di rifacimento impiantistico.

## Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### 3.1 IMPIANTI SOLARI TERMICI

#### Descrizione sintetica

Installazione di impianti solari termici in integrazione con l'edificio, dimensionati per coprire non meno del 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (salvo vincoli ambientali).

#### Articolo

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6 (\*).

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Legge Regionale 39/04 Articolo 5.2 (ne privilegia l'installazione),



---

**Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi.

## 3.2 PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

**Descrizione sintetica**

L'articolo obbliga la predisposizione degli impianti termici ed elettrici esistenti alla installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.

**Articolo**

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi.

**Riferimenti normativi e legislativi****Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi ed esistenti in caso di rifacimento dell'impianto.

## Area tematica: 4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### 4.1 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

**Descrizione sintetica**

L'articolo prevede l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente.

**Articolo**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

**Riferimenti normativi e legislativi**

Assenti

**Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per quelli esistenti (in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario).



---

## 4.2 RECUPERO ACQUE PIOVANE

### Descrizione sintetica

L'articolo prevede l'installazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana con cisterna di accumulo.

### Articolo

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "*acqua non potabile*", secondo la normativa vigente.

### Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

### Applicabilità

obbligatorio

## 4.3 RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

### Descrizione sintetica

Raccomandazioni europee recepite attraverso indicazioni dell'ARPA Lombardia sui limiti consigliati.

L'articolo definisce criteri progettuali per prevenire l'effetto dannoso del Radon.

### Articolo

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepite e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

### Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi costruiti in aree ad alto rischio Radon.



## 5 SUGGERIMENTI PER MIGLIORARE LA REALIZZAZIONE COSTRUTTIVA IN TERMINI DI RISPARMIO ENERGETICO

### 5.1 ISOLAMENTO ACUSTICO

#### Descrizione sintetica

Negli edifici nuovi devono essere rispettati i limiti definiti nel DPCM 5.12.97. Questo articolo, qualora sia recepito, introduce un ulteriore miglioramento di tali requisiti.

#### Articolo

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

#### Riferimenti normativi e legislativi

DPCM 5/12/97

#### Applicabilità

Facoltativo

### 5.2 TETTI VERDI

#### Descrizione sintetica

Realizzazione di tetti verdi.

#### Articolo

Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo

### 5.3 ILLUMINAZIONE NATURALE

(vedi anche la voce Requisiti di confort ambientale art. 126)

#### Descrizione sintetica

Lo scopo di questo articolo è quello di porre una maggiore attenzione a una progettazione dell'involucro, che consideri l'illuminazione naturale come risorsa.



---

**Articolo**

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.

**Riferimenti normativi e legislativi**

Regolamento Locale d'Igiene.

**Applicabilità**

Facoltativo per gli edifici residenziali (obbligatorio per gli edifici diversi dalla residenza).

## 5.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**Descrizione sintetica.**

Questo articolo introduce la certificazione energetica degli edifici. La sua applicazione, in edifici nuovi o in edifici ristrutturati, consente di valorizzare la qualità dell'edificio a costo minimo.

**Articolo**

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, e dal Dgls 311/06, costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, l'Attestato Energetico e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore e dal proprietario.

**Riferimenti normativi e legislativi**

Legge 10/91, Legge 26/03, Direttiva 2002/91/CE, Dgls 311/06.

**Applicabilità**

Facoltativo.

## 5.5 SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

**Descrizione sintetica**

L'articolo suggerisce l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (ad esempio pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

**Articolo**

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

**Riferimenti normativi e legislativi**

Assenti

**Applicabilità**

Facoltativo.

## 5.6 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 Hz)





---

## Descrizione sintetica

L'articolo suggerisce l'impiego di soluzioni migliorative, a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

## Articolo

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

## Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

## Applicabilità

Facoltativo

## 5.7 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

### Descrizione sintetica

L'articolo suggerisce l'installazione di impianti solari fotovoltaici qualora esistano le condizioni economiche.

### Articolo

Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

### Riferimenti normativi e legislativi

Assenti

### Applicabilità

Facoltativo

## 5.8 SISTEMI SOLARI PASSIVI

### Descrizione sintetica

L'articolo suggerisce l'installazione di sistemi solari passivi, definendo alcuni criteri progettuali che ne limitano l'applicabilità. Nello stesso articolo si evidenzia la concessione, coerente con quanto previsto dall'art. 4.4 della L.R. 39/04, di non considerare nel computo della volumetria utile i componenti bioclimatici addossati o integrati all'edificio.

### Articolo

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1m;



- 
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
  - f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
  - h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

Legge Regionale 39/04 Articolo 4.4

#### **Applicabilità**

Facoltativo.

## **5.9 CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE**

#### **Descrizione sintetica**

L'articolo, qualora applicato, prevede l'installazione obbligatoria di contatori individuali di acqua potabile (allo scopo di ridurre i consumi di acqua individuali).

#### **Articolo**

È consigliata l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

Assenti

#### **Applicabilità**

Facoltativo.