

COMUNE DI LIMBIATE

Provincia di Monza e della Brianza

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

ALLE OSSERVAZIONI E ALLE NOTE ISTRUTTORIE DEGLI UFFICI COMUNALI

**PERVENUTE IN RIFERIMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 5 IN DATA 31/03/2026**

ALLEGATO A

Professionisti incaricati

arch. Fabrizio Ottolini

dott.pian. Alberto Benedetti

dott.pian. Giovanni Anzanello

LUGLIO 2026

Sommario

Osservazione n° 1 – PEC in data 27 aprile 2026 - prot. 22951 in data 27/04/2026	2
Osservazione n° 2 – PEC in data 28 aprile 2026 – prot. 23615 in data 28/04/2026	9
Nota istruttoria pervenuta da Ufficio Tecnico Comunale – luglio 2026	13

Nota per la consultazione: nelle seguenti tabelle, laddove si descrivano le modifiche proposte al Regolamento Edilizio a seguito delle osservazioni presentate, le stesse sono restituite:

- con carattere **rosso ~~barrato~~** in caso di cancellazione;
- con carattere **rosso grassetto** in caso di nuove introduzioni testuali.

Osservazione n° 1 – PEC in data 27 aprile 2026 - prot. 22951 in data 27/04/2026

L'osservazione è sintetizzata e controdedotta per punti

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	parte del RE	Proposta controdeduzione	Proposta
01 a)	Propone di prevedere nel RE una temporalità di vigenza del Regolamento Edilizio. La ragione di questa osservazione è principalmente motivata dalla considerazione dell'evoluzione continua dei cambiamenti territoriali e socioeconomici; evoluzione e considerazioni che potrebbero necessitare di aggiornamenti e modifiche nel corso dei futuri anni.		La normativa di riferimento (nazionale e regionale) non contempla la possibilità che il RE decada temporalmente. Esso è atto obbligatorio e indispensabile. Laddove il RE si ritenga superato è possibile procedere alla sua modifica secondo le indicazioni della legislazione vigente, secondo le modalità indicate dall'art. 149 del RE e dall'art. 29 della l.r. 12/05 Si propone il NON accoglimento.	NA
01 b)	Con riferimento all'art. 10.1 del RE, l'osservazione si chiede a cosa serva il ricorso alla Commissione del Paesaggio se i suoi pareri non sono vincolanti. Secondo l'osservazione la Commissione dovrebbe poter intervenire con parere vincolante non solo per le aree sensibili (es. Centro storico) ma anche sulle altre aree, per un parere di uniformità di realizzazione dell'intervento con le altre costruzioni circostanti.	art. 10.1	Il comma 1 art. 148 del Codice del paesaggio (D.lgs. 42/2004) , che demanda alle Regioni la promozione e il funzionamento delle Commissioni del Paesaggio, precisa che il ruolo delle Commissioni del paesaggio è “di supporto” dei soggetti ai quali sono delegate competenze in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 142/2004 (nello specifico, il Responsabile del Procedimento o il Responsabile di Settore). Data la natura del ruolo, di supporto, della Commissione, <u>i suoi pareri non possono essere vincolanti.</u> L'art. 81 l.r. 12/05 indica, peraltro, i casi in cui i pareri siano da rendersi obbligatoriamente da parte della Commissione; in questi casi l'obbligatorietà del parere non muta la natura (non vincolante) dello stesso. Al fine della legittimità degli atti autorizzativi connessi al rilascio dei titoli edilizi o paesaggistici, non si ritiene possibile sancire nel Regolamento Edilizio una natura vincolante dei pareri resi dalla Commissione del Paesaggio. Si propone, pertanto, il NON accoglimento. <u>Si segnala, comunque, che il RE amplia i casi in cui la Commissione del Paesaggio è chiamata a dare supporto alle valutazioni del RUP o del responsabile di Settore, ampliando così anche il ruolo e l'importanza della Commissione del Paesaggio.</u>	NA
01 c)	Con riferimento all'art 10.1.3, lettere G e H, del RE, l'osservazione chiede di prevedere che la Commissione del paesaggio possa intervenire anche in relazione alle opere pubbliche e non solo private	art. 10.1.3	In via preliminare si richiama che, ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale , <u>tutti gli interventi</u> edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (<u>quindi anche quelli riferibili alle opere pubbliche</u>) sono soggetti ad una <u>valutazione dell'impatto paesistico.</u> Valutazione disciplinata dall'art. 11 del RE, che prevede il ricorso al parere della Commissione del paesaggio allorché la valutazione dell'impatto paesistico si collochi <u>sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali (D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045).</u> In questo senso, pertanto, la valutazione dei progetti di opere pubbliche significative, da parte della Commissione del paesaggio, è già previsto, indirettamente, dall'art. 11 del RE.	PA

				E' da segnalare che l'estensione del parere anche ad altri casi potrebbe condizionare negativamente i tempi di approvazione dei progetti, secondo le procedure previste dal D.lgs. 36/2023, allorquando sia necessario il rispetto di tempi connessi, ad esempio, all'accesso a finanziamenti o allorquando sia necessario impegnare la spesa prima delle scadenze della contabilità pubblica. In questa logica si ritiene inopportuno estendere l'obbligatorietà del parere a tutti i casi di intervento pubblico. Al fine di evidenziare quanto sopra all'interno del Regolamento edilizio, si propone di integrare il testo della lett. f) punto 3 art. 10.3, specificando che il campo di applicazione ricomprende anche le opere pubbliche. Nel senso sopra espresso, si propone il <u>parziale accoglimento dell'osservazione</u>. Il parziale accoglimento dell'osservazione può avvenire con l'integrazione della lett. f punto 3 art. 10.3 del RE nel seguente modo: <i>f. progetti, anche di opere pubbliche, che, ad esito della valutazione di cui al successivo articolo 11 siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali;</i>	
01	d)	In relazione a quanto indicato dall' art. 11.1 del RE (esame di impatto paesistico esteso ad ogni intervento), l'osservazione ipotizza un possibile contrasto con quanto indicato all'art. 10.1 (non tutti i progetti sono oggetto di valutazione da parte della Commissione del Paesaggio). L'osservazione ripropone poi il tema di quale valore possa avere il parere non vincolante della CP(art. 10.1.), quando si modificano gli aspetti esteriore.	art. 11.1	<u>Non vi sono contrasti tra l'art. 10.1 e 11.1.</u> Infatti, l'obbligatorietà dell'esame paesistico, estesa ad ogni intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici (già previsto dalle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e ripreso dal Regolamento Edilizio), è cosa diversa dall'espressione del parere della Commissione del Paesaggio, che è dovuto, in base alle disposizioni regionali e del RE, solo allorquando la valutazione di impatto paesistico sia sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali. Non occorre pertanto rettificare alcun contenuto dell'art. 11.1. In tal senso l'osservazione non può essere accolta. Per quanto riguarda il valore e il senso del parere non vincolante della Commissione del paesaggio si rimanda alla controdeduzione formulata al precedente punto. Nel complesso, pertanto, l'osservazione non può essere accolta.	NA
01	e)	L'osservazione chiede di modificare l'art. 35 comma 9 del RE, prevedendo l'obbligo (e non la facoltà) del Comune di dettare specifiche misure allorquando dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico o per le limitrofe proprietà private.	art. 35.9	La formulazione adottata dall'art. 35 comma 9 tiene conto delle specifiche competenze esercitate dagli organi di controllo sull'attività edilizia (ATS, Ispettorato del lavoro, ecc..). L'introduzione di un meccanismo automatico e obbligatorio di intervento potrebbe produrre sovrapposizioni con le competenze di altri enti allo scopo delegati per legge. Si ritiene opportuno, pertanto, mantenere l'attuale formulazione. Si propone, pertanto, il non accoglimento dell'osservazione.	NA

01	f)	L'osservazione che di aggiungere, all'art. 41.1, anche gli impianti privati eventualmente interessati dai lavori	art. 41.1	L'art. 41.1 regola la particolare fattispecie degli obblighi che derivano chi interviene su suolo pubblico per il suo ripristino. Nel caso di aree private, vigono ulteriori e diverse previsioni del RE che ottengono gli stessi obiettivi perseguiti dall'osservazione (vedasi, ad esempio, l'articolo 124 del RE, con specifico riferimento al comma 2 e seguenti). Al fine di non generare sovrapposizioni e ripetizioni, si ritiene di poter confermare l'attuale formulazione del Regolamento edilizio. Si propone, pertanto, il non accoglimento dell'osservazione	NA
01	g)	L'osservazione chiede di specificare, all'art. 46 comma 1, che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria debba essere fatta entro 2 anni e non 3.	art. 46.1	Il termine di 3 anni indicato dal RE è collegato al termine di validità del Permesso di Costruire o dei titoli equipollenti. Non sembra pertinente e coerente prevedere un termine inferiore per le opere di urbanizzazione, anche considerando che laddove l'edificazione delle aree dovesse intervenire prima di tale termine il comma 1 dello stesso art. 46 prevede già che le opere di urbanizzazione dovranno essere presenti all'atto della richiesta di agibilità degli edifici (richiesta che deve intervenire entro 30 giorni dalla fine lavori e, cioè, di fatto contestualmente alla fine dell'edificazione degli edifici). Non si rinvergono motivi per modificare l'attuale formulazione del RE. Si propone, pertanto, il non accoglimento dell'osservazione	NA
01	h)	L'osservazione chiede, all'art. 49.4 punto C, di eliminare il termine "speciali installazioni pubblicitarie"	art. 49.4.c	La richiesta non è accompagnata da particolari motivazioni. La norma consente prevedere l'installazione di attrezzature pubblicitarie in copertura, laddove non sia disponibile una diversa soluzione. Con riferimento alle installazioni pubblicitarie, si ritiene che le stesse siano da evitare sulle coperture di edifici a destinazione residenziale. Le attrezzature pubblicitarie dovranno in ogni caso essere sottoposte alla Commissione del Paesaggio. Si ritiene, pertanto, di poter proporre il parziale accoglimento dell'osservazione con la modifica dell'art. 49.4 punto c) nel seguente modo: Si propone, pertanto, di modificare l'articolo 49.4 punto C nel seguente modo: <i>c. altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario, salvo che queste ultime non sono comunque consentite su immobili residenziali. Le attrezzature pubblicitarie dovranno comunque essere sottoposte al giudizio della Commissione per il Paesaggio.</i>	PA
01	i)	L'osservazione propone, all'art. 50 comma 4, di portare da 50% al 75%, negli insediamenti produttivi, i percorsi veicolari e pedonali	art.50.4	Si noti che la superficie permeabile degli insediamenti produttivi è pari, negli insediamenti produttivi, al 15% dell'area di pertinenza (vedasi art. 50.2 del RE).	NA

				Elevare al 75% la possibilità di utilizzare tali aree per pavimentazioni (pur drenanti) non solo rende più difficoltoso assolvere al principio di invarianza idraulica ma può comportare anche la sostanziale impossibilità di realizzare qualsiasi sistemazione a verde di natura arborea/arbustiva e, conseguentemente, di contenere, pur in minima parte, l'effetto isola di calore connesso all'impermeabilizzazione di superfici naturali. Il tutto con evidente detrimento dei caratteri basilari di sostenibilità degli interventi Sul punto, si ritiene di poter confermare i contenuti del RE. Si propone, pertanto, il non accoglimento dell'osservazione.	
01	j)	L'osservazione chiede che quanto previsto dall'art. 67 - <i>Contenimento consumi energetici - Sistemi impiantistici ad alta efficienza</i> - valga sia per gli edifici pubblici sia per gli edifici privati	art. 67	L'articolo è riferito alla totalità degli edifici, pubblici e privati. In ogni caso si ritiene che la specificazione non influisca negativamente sulla formulazione dell'articolo ma che, anzi, consenta di evidenziare meglio il suo campo di applicazione. Si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'integrazione del punto 1 art. 67 nel seguente modo: 1. Negli edifici pubblici o privati, di nuova costruzione così come nel caso di riqualificazione di impianto con sostituzione del generatore di calore e nel caso di ristrutturazione impiantistica, salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, sia per la climatizzazione invernale, sia per quella estiva, in ottemperanza ai limiti previsti dalla DGR n. X/3868/2015 e dal DDUO n. 6480/2015 e s.m.i., DDUO n. 176/2017 e s.m.i. e DDUO n. 2456/2017 e s.m.i.	A
01	k)	L'osservazione chiede che all'art. 69 comma 6 la soglia della SIp>1000 mq per la realizzazione obbligatoria di sistemi di captazione e accumulo per il recupero delle acque meteoriche sia ridotta ad una SIp> 500 mq	art.69.6	Si segnala che nei casi di demolizione e ricostruzione o comunque con superficie fondiaria ridotte è altamente probabile che non sia fisicamente presente lo spazio necessario a realizzare sistemi di captazione (che per loro natura occupano superfici non irrilevanti). Per questo motivo si ritiene di poter confermare l'impostazione originaria e di poter proporre il non accoglimento.	NA
01	l)	L'osservazione chiede, con riferimento all'art. 74 comma 3, di introdurre, con riferimento alla realizzazione di locali deposito rifiuti "adeguata integrazione con l'architettura dell'edificio e, se fronte strada, con gli ambiti circostanti	art. 74.3	Si ritiene che quanto richiesto partecipi alla migliore formulazione degli obiettivi già delineati dal comma 3 art. 74. Si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'integrazione del punto 3 art. 74 nel seguente modo:	A

				3. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, anche per il tramite di un'adeguata integrazione con l'architettura dell'edificio e, se fronte strada, con gli ambiti circostanti. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.	
01	m)	L'osservazione chiede di integrare la lett. 8 comma 2 art. 112 inserendo l'obbligo di bonifica per aree industriali soggette a ristrutturazione totale intendendo che la bonifica deve riguardare anche tutte le aree della proprietà.	art.112.2	L'osservazione si riferisce, in modo equivoco, ad una lettera "8" non presente nell'art. 112. Non si è quindi in grado di valutare esattamente la richiesta e di capire dove debba essere apportata l'eventuale modifica richiesta. capire esattamente dove debba essere inserita la modifica richiesta. In ogni caso l'articolo richiama, in modo descrittivo e discorsivo, quanto già previsto dal Titolo V del D.lgs 152/2006 (c.d. Testo Unico dell'Ambiente) che, in modo preciso, regola obblighi, modalità e procedure per la verifica di siti da bonificare o potenzialmente da bonificare. In tali procedure il Comune è solo uno dei soggetti coinvolti, assieme ad ARPA, ATS e altri soggetti competenti in materia ambientale. Pertanto, anche alla luce del fatto che non è chiaro cosa si intenda per bonifica di tutte le aree di proprietà (già oggi, per la norma nazionale richiamata, la bonifica è obbligatoria di tutte le aree di proprietà se le stesse sono inquinate) si ritiene di non dover accogliere quanto richiesto. Si ritiene, pertanto, di proporre il non accoglimento dell'osservazione.	NA
01	n)	Con riferimento all'art. 32 - <i>comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiali provenienti da scavi</i> – chiede di inserire indicazioni relative: - all'aggiornamento del censimento, già iniziato nel 2015, relativo alle coperture in cemento amianto nelle strutture private sia residenziali che artigianali che industriali (vedi anche risposta del Comune alla interrogazione presentata nel luglio 2022...) anche attraverso una mappatura attiva e continua ed in sinergia con gli uffici della ATS Monza e Brianza; - alla valutazione di possibili interventi di accompagnamento e di supporto ai cittadini mirati alla sensibilizzazione rispetto al tema, alla segnalazione e relativa verifica dei possibili interventi (ufficio informazione presso l'ufficio ambiente del comune, aiuto alla modulistica da presentare, consulenza per le segnalazioni, verifica sul territorio per la dismissione e bonifica dei siti ancora presenti); in linea anche con le disposizioni regionali e dell'ARPA rispetto all'obiettivo della bonifica totale entro il 2027/30;	art.32	Quanto richiesto non sembra pertinente con la funzione e le competenze proprie del Regolamento Edilizio. Si richiama che la materia relativa alla rimozione dell'Amianto si incardina su un complesso e articolato insieme di norme nazionali e regionale (in via speditiva si richiamano la legge 257/1992, il D.Lgs. 152/2006, il DM 6 settembre 1994, la l.r. 17/2003, la D.g.r. VIII/1526/2005), che pongono in capo al privato e non al Comune la responsabilità e l'eventuale obbligo di rimozione dell'Aminato (in alternativa ad altre modalità di contenimento del rischio). Oltretutto, l'introduzione di ulteriori norme rischierebbe di entrare in conflitto con specifiche competenze di legge di altri enti, tra cui ATS e ARPA. Il tema del monitoraggio, peraltro, è sicuramente tema estraneo al regolamento edilizio. In buona sostanza, le modifiche che l'osservazione chiede di introdurre sono "attività" o "azioni" amministrative estranee alla materia che il Regolamento	NA

		- all'agire concretamente verso quelle situazioni di evidente degrado ed esposizione all'amianto (più volte segnalate) che interessano soprattutto aree artigianali industriali dismesse, ma purtroppo ancora diverse situazioni residenziali.		Edilizio deve trattare; attività o azioni che il Comune può considerare di attuare all'interno dell'ordinaria attività amministrativa dell'Ente e non per effetto di una norma ordinatoria stabilita, in modo improprio, dal RE. Si ritiene, pertanto, di proporre il non accoglimento dell'osservazione.	
01	o)	L'osservazione propone di inserire nel Regolamento Edilizio, quale sua parte integrante, il Regolamento per l'installazione di impianti di tele-radiocomunicazione (antenne) attualmente in fase di definizione in commissione territorio. Una volta definito ed approvato il testo si propone quindi di allegarlo al documento finale del nuovo Regolamento Edilizio.	nuovo articolo	Gli impianti di tele-radiocomunicazione sono qualificati dalla norma nazionale come opere di pubblica utilità e di interesse generale. Data questa qualificazione, i diversi tentativi dei Comuni di regolamentare la loro diffusione sul territorio comunale sono spesso oggetto di contenzioso, con casi frequenti di soccombenza da parte del Comune (nei casi in cui i limiti indicati siano giudicati in contrasto con l'esigenza di garantire il servizio pubblico erogato). Pur in questo scenario, il Comune di Limbiate, intende comunque operare (e ne ha la piena facoltà) per la regolamentazione del settore, in piena coerenza con le visioni territoriali e ambientali che intende promuovere. L'inserimento o meno di tale regolamento di settore nel Regolamento Edilizio non concorrerebbe però ad aumentare la forza ma, anzi, potrebbe comportare profili critici per il Regolamento Edilizio laddove sorgesse l'esigenza, anche per i motivi sopra citati, di doverne mutare i contenuti. Infatti, laddove si dovesse rendere necessario procedere alla modifica del regolamento di settore inserito nel Regolamento edilizio, sarebbe imprescindibile seguire la procedura ordinaria utilizzata per l'approvazione del Regolamento Edilizio, molto complessa ed onerosa. Pertanto, a seguito di confronto con gli uffici comunali risulterebbe che il Regolamento di settore in questione sia ancora in una fase di redazione e che non abbia ancora concluso il suo percorso di valutazione condivisa. Per tutti i motivi di cui sopra si ritiene inopportuno inserire nel Regolamento Edilizio il <i>Regolamento per l'installazione di impianti di tele-radiocomunicazione</i> e si ritiene, pertanto, di poter proporre il non accoglimento dell'osservazione.	NA
01	p)	L'osservazione ritiene che sarebbe opportuno e necessario inserire nel Regolamento Edilizio una norma che chieda ai proponenti di un intervento edilizio che comporti variazioni importanti (non i recuperi di sottotetto) una valutazione dell'impatto dell'opera sui servizi esistenti , in particolare sulle condotte idriche e fognarie .	nuovo articolo	Si evidenzia che la valutazione delle modalità di allacciamento alla rete idrica e fognaria connessa ad opere edilizie è già regolamentato dal Regolamento comunale di Fognatura (con procedure di valutazione in capo all'ente gestore - Brianza Acque) nonché, per le opere idriche, di apposita procedura da inoltrare sempre al gestore del servizio (anche in questo caso Brianza Acque). A seguito delle istanze presentate l'ente gestore compie una valutazione sulla fattibilità e sui costi di allaccio. Non si ritiene corretto che il Regolamento Edilizio normi in modo diverso o ulteriore tali argomenti.	NA

				Deve peraltro essere sottolineato che laddove si manifesti una criticità o un'insufficienza della rete dei sottoservizi, l'intervento di eventuale adeguamento è in capo al gestore del servizio, con interventi che potranno essere realizzati solo in raccordo con la programmazione prevista dal regime concessorio previsto per la gestione della rete. Non si ritiene corretto, quindi, condizionare l'attuazione di interventi edilizi ad eventuali insufficienze della rete laddove la stessa non derivi direttamente dall'intervento. Caso, questo, che determinerebbe, già con le attuali procedure, la necessità del privato di effettuare le opere occorrenti. Per tale motivo si ritiene che l'osservazione non debba essere accolta.	
--	--	--	--	--	--

<u>NEL SUO COMPLESSO, per quanto sopra espresso, per l'osservazione si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO</u>					PA
--	--	--	--	--	-----------

L'osservazione è sintetizzata e controdedotta per punti:

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	parte del RE	Proposta controdeduzione	Proposta
02 01	L'osservazione chiede di aggiungere, all' art. 35.2 , il tema dell'inquinamento da vibrazioni , in quanto rappresentano un problema, sia immediato (per le persone) che nel lungo periodo (danni agli edifici e infrastrutture circostanti).	art. 35.2	Evidenziando che il tema delle vibrazioni è comunque presente al comma 9 dello stesso articolo 35, data la valenza di mero richiamo generale derivante dalla richiesta dell'osservazione, si ritiene possibile accogliere l'osservazione. Per quanto sopra, si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'integrazione del punto 35.2 nel seguente modo: 2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ivi comprese possibili vibrazioni, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.	A
02 02	L'osservazione chiede di inserire nell' art. 35.18 un nuovo comma "bis" relativo ai cantieri edili in fregio a spazi privati (cortili interni, vie di accesso ecc) indicando che gli stessi <i>"devono essere installati preservando il più possibile gli spazi comuni, in usufrutto a terzi o su cui gravano servitù di passaggio e/o di servizio, limitandone l'occupazione per il tempo necessario a realizzare le opere confinanti con tali spazi. All'ultimazione delle opere confinanti con tali spazi, è fatto obbligo di ripristinare le condizioni preesistenti all'inizio dei lavori"</i> .	art. 35.18	Richiamando che in linea generale le indicazioni relative ai cantieri appaiono già adeguate, si ritiene comunque possibile introdurre le specificazioni richieste relativamente ai cantieri in fregio a spazi privati di uso comune (strade private, cortili interni e relative vie di accesso di uso comune). Per quanto sopra, si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'introduzione di un nuovo comma 18.bis all'articolo 35 che recita: 18.bis. Salvo quanto previsto dal precedente comma 18, laddove i cantieri possano interferire con strade private o spazi privati di uso comune (ad esempio cortili e relative vie di accesso), essi devono essere installati preservando il più possibile la funzionalità, anche di accesso e di uso, di tali spazi, limitandone l'occupazione per il tempo strettamente necessario a realizzare le opere da cui deriva la cantierizzazione delle aree. In relazione all'avanzamento dei lavori, è fatto obbligo di ripristinare il prima possibile la funzionalità degli spazi privati di uso comune secondo le condizioni preesistenti all'inizio dei lavori.	A

02	03	L'osservazione chiede di aggiungere, all' art. 36 , la frase <i>“la tabella deve essere leggibile per tutta la durata dei lavori”</i> , in quanto capita di vedere cartelli sbiaditi, mentre deve essere possibile individuare i soggetti coinvolti per tutta la durata dei lavori.	art. 36	Quanto richiesto, evidentemente riferito al comma 1 dell'art. 36, partecipa a meglio specificare l'obiettivo della norma originaria. Per quanto sopra, si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'integrazione del punto1 dell'art.36 nel seguente modo: 1. <i>L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza, il certificatore energetico, l'installatore ed il progettista degli impianti, oltre alla data di inizio dei lavori e la durata prevista per gli stessi. La stessa deve essere leggibile per tutta la durata dei lavori e rimossa soltanto alla fine dei lavori.</i>	A
02	04	L'osservazione chiede di aggiungere, all' art. 37.4 , dopo la parte “discesa al suolo delle macerie/attrezzature” la frase “al fine di evitare propagazione di vibrazioni”. L'osservazione chiede poi di rimodulare la parte successiva per renderla più chiara . In particolare, l'osservazione indica che la bagnatura deve essere obbligatoria, salva la possibilità di accorgimenti particolari, anche in relazione alla possibilità di presenza di materiali potenzialmente pericolosi (soprattutto nelle vecchie abitazioni). Su questi aspetti l'osservazione ritiene che serva una prescrizione obbligatoria per evitare dispersione di polveri (che potrebbero anche essere potenzialmente pericolose) .	art. 37.4	Si ritiene che quanto richiesto partecipi a meglio declinare gli obiettivi della norma adottata. Per quanto sopra, si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'integrazione del punto 35.2 nel seguente modo: 4. <i>Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi, anche relativamente alla propagazione di vibrazioni.</i>	A
02	05	L'osservazione chiede di aggiungere all' art. 37.10 che non ci deve essere impedimento anche per gli spazi privati su cui grava servitù di passaggio o di servizi.	art. 37.10	Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta. L'accoglimento può avvenire con l'integrazione del primo periodo del punto 37.10 nel seguente modo: 10. <i>Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali, nonché degli spazi privati su cui grava servitù di passaggio o servitù connesse a sottoservizi.</i> [...]	A

02	06	L'osservazione chiede di aggiungere, all'art. 37.12, che non va compromessa anche la sicurezza e funzionalità dei servizi posti nelle vicinanze (ad esempio linee telefoniche/elettriche) interrate.	art. 37.12	Quanto richiesto è la riproposizione, per altra via, di quanto già richiesto al precedente punto 02/05, per cui si è già proposto l'accoglimento. Al fine di evitare duplicazioni di norme simili o identiche, si ritiene di non dover introdurre ulteriori modifiche all'art. 37 del RE. Per quanto sopra, si ritiene pertanto che l'osservazione non debba esser e accolta	NA
02	07	L'osservazione chiede di specificare, all'art. 82.3, che per i sottotetti e recuperi le pareti perimetrali possono essere più basse e disciplinate dalla legge regionale 12/05 e smi.	art. 82.3	L'articolo 82.3 prevede già la possibilità di pareti perimetrali più basse, rispetto agli altri locali, allorquando il soffitto del locale (e quindi il sottotetto) non sia orizzontale. I parametri indicati dal comma 6 art. 63 dalla l.r. 12/05 (ai quali, si desume, dovrebbe riferirsi l'osservazione) sono parametri legati solo al recupero di sottotetti esistenti, che non possono essere assunti per la realizzazione di nuovi locali di abitazione in sottotetto. Non si ritiene quindi opportuno definire altezze minori di quelle già definite nel RE adottato nel caso di realizzazione di nuovi sottotetti. Sul punto, pertanto, si propone il non accoglimento dell'osservazione. Quanto richiesto dall'osservazione, tuttavia, mette in luce l'opportunità di specificare, per i locali con soffitto inclinato di nuova realizzazione (tra cui i sottotetti) che l'altezza media di tali locali deve comunque raggiungere quella prevista dalla tabella presente nello stesso articolo, sia per i locali abitabili (altezza media 2,70 m) sia per quelli accessori (altezza media 2,40 m). Tale condizione, pur già insita nella norma del RE adottato, potrebbe essere equivocata se non meglio specificata. Pur in assenza di accoglimento dell'osservazione, si ritiene quindi di dover specificare tali aspetti apportando le seguenti integrazioni al comma 2 art. 82.3 del RE adottato: 2. <i>L'altezza netta media interna non deve comunque essere inferiore a quanto riportato nella successiva tabella con le seguenti precisazioni:</i> - per gli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente articolo 81 l'altezza minima in caso di soffitto non orizzontale deve essere non inferiore a m. 2.10 <i>(salvo il rispetto dell'altezza media indicata dalla successiva tabella).</i> - per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo 81 l'altezza minima in caso di soffitto non orizzontale, deve essere non inferiore a m. 1.80 <i>(salvo il rispetto dell'altezza media indicata dalla successiva tabella).</i> - per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, i ripostigli e le cantine è ammessa una altezza media non inferiore a m. 2.10 con una altezza minima, in caso di soffitto non orizzontale, non inferiore a m. 1.80.	NA

02	08	L'osservazione chiede, con rimando alla precedente osservazione 02.07, di inserire anche nell' art. 83.2 un'identica formulazione per i sottotetti.	art. 83.2	In relazione a quanto già controdedotto al precedente punto 02/07, si ritiene di riproporre il non accoglimento dell'osservazione	NA
----	----	--	------------------	--	----

<u>NEL SUO COMPLESSO, per quanto sopra espresso, per l'osservazione si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO</u>					PA
---	--	--	--	--	----

L'osservazione è sintetizzata e controdedotta per punti

N.	Nota istruttoria – Sintesi contenuto	parte del RE	Proposta controdeduzione	Proposta
UTC	A seguito di supplemento istruttorio, l'Ufficio tecnico Comunale segnala che l'articolo 98 – Strade e l'articolo 142 – Strade e passaggi privati e cortili normano, con formulazioni in alcuni casi identiche ma con parametri dimensionali diversi, lo stesso tema. L'Ufficio tecnico comunale ritiene che sia necessario eliminare tale incongruenza, mantenendo come valida la formulazione dell'articolo 98 e riformulando il contenuto dell'articolo 142 nel seguente modo: art.142 Strade e passaggi privati e cortili 1. Per le strade e passaggi privati, qualora le condizioni di fatto lo richiedano, possono essere ammesse soluzioni dimensionali e funzionali diverse da quelle previste all'art. 98, purché adeguatamente motivate e compatibili con le esigenze di sicurezza e accessibilità 2. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti stradali, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità. 3. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, conforme alle norme della legislazione vigente in materia ed alle disposizioni contenute nell'eventuale Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (e correlati regolamenti attuativi), nonchè di impianto di scarico delle acque piovane. 4. Oltre a quanto già disciplinato al precedente Capo I del presente Titolo III, i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi; agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.		Si concorda con quanto rilevato dall'Ufficio tecnico e si ritiene che quanto segnalato debba essere accolto. L'articolo 142 del regolamento edilizio viene pertanto integralmente riscritto nel seguente modo. art.142 Strade e passaggi privati e cortili 1. Per le strade e passaggi privati, qualora le condizioni di fatto lo richiedano, possono essere ammesse soluzioni dimensionali e funzionali diverse da quelle previste all'art. 98, purché adeguatamente motivate e compatibili con le esigenze di sicurezza e accessibilità 2. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti stradali, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità. 3. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, conforme alle norme della legislazione vigente in materia ed alle disposizioni contenute nell'eventuale Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (e correlati regolamenti attuativi), nonchè di impianto di scarico delle acque piovane, a cura dei proprietari delle strade. 4. Oltre a quanto già disciplinato al precedente Capo I del presente Titolo III, i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi; agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.	A