PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Comune di Pessano con Bornago

Città Metropolitana di Milano



REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 04/11/2026

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

INDICE

PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 5

Art. 1. Natura giuridica, oggetto e finalità del Regolamento Edilizio 5
Art. 2. Rinvii a norme vigenti 5

PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 7

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 7

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 7
Art. 3. Sportello unico per l'edilizia 7
Art. 4. Sportello unico per le attività produttive 7
Art. 5. Modalità di coordinamento tra il SUE e il SUAP 7
Art. 6. Commissione per il Paesaggio 7
Art. 7. Modalità di gestione delle pratiche edilizie 8
Art. 8. Piani attuativi: necessità, soggetti legittimati, documentazione, procedura di approvazione 8
Art. 9. Soggetti legittimati a presentare titoli abilitativi edilizi 10

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 11
Art. 10. Annullamento d'ufficio dei titoli abilitativi edilizi 11
Art. 11. Certificato di destinazione urbanistica 11
Art. 12. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 11
Art. 13. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 12
Art. 14. Usi temporanei 12
Art. 15. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 12
Art. 16. Pareri preventivi 13
Art. 17. Autorizzazione paesaggistica 13
Art. 18. Ordinanze e interventi urgenti in materia edilizia 13
Art. 19. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 14
Art. 20. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 15
Art. 21. Concorsi per servizi di architettura e ingegneria 15

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 16

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 16
Art. 22. Efficacia temporale del titolo abilitativo edilizio 16
Art. 23. Comunicazione d'inizio lavori 16
Art. 24. Interruzione dei lavori 16
Art. 25. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia 16
Art. 26. Varianti 17
Art. 27. Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi 17
Art. 28. Comunicazione di fine lavori 17
Art. 29. Occupazione di suolo pubblico 18
Art. 30. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc. 19
Art. 31. Ricerche e scavi archeologici 19

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 20
Art. 32. Principi generali dell'esecuzione dei lavori 20
Art. 33. Punti fissi di linea e di livello 20
Art. 34. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 20
Art. 35. Cartelli di cantiere 22
Art. 36. Criteri da osservare per scavi e demolizioni 23
Art. 37. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze 24

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 38. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 24
Art. 39. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici 25
Art. 40. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 25
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 26
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 26
Art. 41. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici 26
Art. 42. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto dell'Invarianza idraulica e idrologica 26
Art. 43. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti 27
Art. 44. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon 28
Art. 45. Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche: campo di applicazione 28
Art. 46. Salubrità dei terreni edificabili e sistemazione dell'area 29
Art. 47. Protezione dall'umidità 29
Art. 48. Locali interrati e seminterrati 30
Art. 49. Scale 30
Art. 50. Locali sottotetto 31
Art. 51. Parapetti e davanzali 31
Art. 52. Servizi e impianti degli edifici 32
Art. 53. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili 33
Art. 54. Controllo del soleggiamento 35
Art. 55. Altezze minime dei locali 36
Art. 56. Soppalchi 36
Art. 57. Corti e cortili 36
Art. 58. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto 37
Art. 59. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa 38
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 40
Art. 60. Strade 40
Art. 61. Portici 40
Art. 62. Piste ciclabili 40
Art. 63. Aree per parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati 41
Art. 64. Piazze e aree pedonalizzate 42
Art. 65. Passaggi pedonali e marciapiedi 43
Art. 66. Passi carrai ed uscite per autorimesse 44
Art. 67. Chioschi e dehors su suolo pubblico 44
Art. 68. Recinzioni 44
Art. 69. Numerazione civica 45
Art. 70. Toponomastica e segnaletica 46
Art. 71. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette 46
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 48
Art. 72. Disciplina del verde 48
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 49
Art. 73. Reti dei servizi pubblici 49
Art. 74. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati 49
Art. 75. Ricarica dei veicoli elettrici 50

Art. 76. Illuminazione esterna negli spazi privati 50
Art. 77. Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici 50
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 52
Art. 78. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 52
Art. 79. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 52
Art. 80. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 53
Art. 81. Allineamenti 54
Art. 82. Ombre portate 55
Art. 83. Coperture degli edifici 55
Art. 84. Illuminazione pubblica 56
Art. 85. Griglie ed intercapedini 56
Art. 86. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici 57
Art. 87. Serramenti esterni degli edifici 57
Art. 88. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe 58
Art. 89. Beni culturali ed edifici storici 58
Art. 90. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani 58
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI 59
Art. 91. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche 59
Art. 92. Serre bioclimatiche 59
Art. 93. Vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA 59
Art. 94. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 60
Art. 95. Coperture, canali di gronda e pluviali 60
Art. 96. Strade private ad uso pubblico, passaggi privati e cortili 60
Art. 97. Cavedi, pozzi luce e chiostrine 61
Art. 98. Materiali e tecniche costruttive degli edifici 61
Art. 99. Disposizioni relative alle aree di pertinenza 62
Art. 100. Piscine 62
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 63
Art. 101. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio 63
Art. 102. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 63
Art. 103. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari 63
TITOLO V - NORME TRANSITORIE 64
Art. 104. Aggiornamento del Regolamento Edilizio 64
Art. 105. Disposizioni transitorie 64

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1. Natura giuridica, oggetto e finalità del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, disciplina l'attività edilizia conformemente ai disposti dell'articolo 4 del richiamato DPR 380/2001, dell'Intesa del 20 ottobre 2016, siglata in sede di Conferenza Unificata tra il governo, le regioni e le autonomie locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, della deliberazione della Giunta regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

2. In forza della propria autonomia statutaria e normativa di cui all' articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio nel disciplinare le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale si ispira a criteri di semplificazione, di efficacia e di adeguatezza.

3. Le norme del presente Regolamento Edilizio sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e di una elevata qualità di vita nell'ambiente urbano, secondo i principi di progettazione universale e di sviluppo sostenibile, garantendo la tutela dei valori culturali e paesaggistici del territorio comunale, promuovendo la rigenerazione urbana, territoriale e ambientale per ripristinare gli ecosistemi terrestri, d'acqua dolce, urbani, agricoli, forestali che risultano degradati.

4. A tale scopo il presente Regolamento Edilizio, in coerenza con il vigente strumento di governo del territorio, disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le forme di controllo e vigilanza degli interventi edilizi.

5. Per gli aspetti di igiene e sanità pubblica, il presente Regolamento Edilizio integra le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene; per gli accertamenti di ordine igienico-sanitario attribuiti alla competente ATS e per quanto concerne contenuti e argomenti non disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

6. Per la disciplina cromatica degli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici che incidano sull'immagine dell'abitato, si applicano le disposizioni del vigente Piano di Riqualificazione Percettiva (di seguito PRP). Nei modi e nei termini stabiliti dal vigente PRP, le norme del PRP sono applicabili per tutti gli interventi edilizi in tutto il territorio comunale e forniscono i criteri per quanto riguarda l'aspetto esteriore dei fronti degli edifici, con particolare riferimento al colore degli intonaci e rivestimenti di facciata, finiture ed elementi architettonici e decorativi.

Art. 2. Rinvii a norme vigenti

1. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della regione Lombardia, è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, in materia di:

a) definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
c) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
d) modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
e) requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
   e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
   e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
   e.3. alle servitù militari;
   e.4. agli accessi stradali;
   e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
   e.6. ai siti contaminati;

f) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
g) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

2. L'allegato C alla DGR 695/2018, contiene la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale.

3. L'allegato B della DGR 695/2018, cui è fatto espresso richiamo e rinvio, contiene le definizioni tecniche uniformi (DTU) che trovano applicazione nei modi e nei termini stabiliti nella richiamata disposizione regionale. In nessun caso le norme del presente Regolamento Edilizio possono essere interpretate nel senso della modifica di dette DTU.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 3. Sportello unico per l'edilizia

1. Lo sportello unico per l'edilizia (di seguito denominato SUE) tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5 del DPR 380/2001.

2. Il SUE, costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico e alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

3. Il SUE svolge i propri compiti avvalendosi di modalità informatiche e telematiche, sia per l'accettazione delle pratiche edilizie e di ogni documentazione ad esse inerente, sia per la relativa gestione e istruttoria.

4. Le istanze e le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica secondo le modalità dettagliate nella specifica piattaforma di supporto.

Art. 4. Sportello unico per le attività produttive

1. Lo sportello unico per le attività produttive (di seguito denominato SUAP), ai sensi e per gli effetti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, costituisce unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.

2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica, secondo quanto disciplinato dal DPR 160/2010, con le modalità dettagliate nello Sportello Unico delle Attività Produttive di Pessano Con Bornago (MI) SUAP Associato di Gorgonzola.

Art. 5. Modalità di coordinamento tra il SUE e il SUAP

1. Le competenze sono attribuite al SUE e al SUAP secondo le disposizioni di cui all'articolo 5 del DPR 380/2001 e all'articolo 4 del DPR 160/2010: in particolare la competenza relativa all'edilizia produttiva è attribuita allo sportello unico per le attività produttive.

2. Il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, garantisce l'integrazione e l'interoperabilità degli sportelli unici, articolando i procedimenti di competenza dei relativi sportelli, anche in relazione alle innovazioni organizzative ed informatiche dell'Amministrazione comunale.

Art. 6. Commissione per il Paesaggio

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, è istituita la commissione per il Paesaggio del Comune di Pessano con Bornago quale organo tecnico-consultivo.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

2. L'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il Paesaggio è normata dal vigente Regolamento per l'istituzione e la disciplina della commissione per il paesaggio del comune di Pessano con Bornago approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 12/06/2023.

Art. 7. Modalità di gestione delle pratiche edilizie

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni avviene prioritariamente per via telematica e comunque secondo le indicazioni del SUE e del SUAP per le diverse fattispecie. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte mediante l'utilizzo di forme di trasmissione diverse da quelle previste dall'Amministrazione comunale.

2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità alle specifiche tecniche previste dalla piattaforma di supporto utilizzata dall'Amministrazione comunale.

3. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, secondo quanto riportato nel "quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata dalla regione Lombardia in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali.

4. Ai sensi e nei modi e nei termini dettati dagli articoli 35 e 42 della LR 12/2005, al fine di mantenere aggiornata l'informazione territoriale, per gli interventi che hanno comportato variazioni planimetriche o altimetriche degli edifici e delle infrastrutture, devono essere presentati gli elaborati di aggiornamento del data base topografico comunale, secondo gli indirizzi approvati dalla regione Lombardia.

5. L'eventuale integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate per il completamento e il perfezionamento dei procedimenti in materia edilizia e urbanistica, deve essere presentata dagli interessati entro e non oltre il termine indicato nel provvedimento interlocutorio e specificato nei commi seguenti; l'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'integrazione documentale, comporta la decadenza di diritto del relativo procedimento.

6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, le SCIA si considerano decadute. Qualora prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, il SUE procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'articolo 19 comma 3 della L 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'articolo 23 comma 6 del DPR 380/2001.

7. Nell' ipotesi di cui all'articolo 20 del DPR 380/2001, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, si concretizzerà la decadenza della domanda e la conclusione del procedimento.

8. Nel caso di richiesta di approvazione di piano attuativo, di programma integrato di intervento o di permesso di costruire convenzionato, l'eventuale documentazione integrativa a soddisfacimento delle richieste istruttorie rappresentate dai competenti uffici comunali, deve essere presentata dagli interessati entro trenta giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; in caso di infruttuoso decorrere di tale termine, si concretizzerà la decadenza della domanda e la conclusione del procedimento.

Art. 8. Piani attuativi: necessità, soggetti legittimati, documentazione, procedura di approvazione

1. In tutti i casi specificatamente previsti dal Piano di Governo del Territorio, l'esecuzione delle previsioni della pianificazione comunale, è subordinata all'approvazione di piani attuativi ai sensi delle norme vigenti in materia.

2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata, i titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

3. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della LR 12/2005, 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

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166.

4. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, deve indicare:

- generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) 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;
- numero di codice fiscale del proponente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
- generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- localizzazione e ubicazione dell'area, con l'indicazione degli identificativi catastali e della disciplina urbanistica dettata dal PGT per l'area oggetto dell'intervento;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale, paesaggistica o di altra natura (geologico, idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'area oggetto dell'intervento.

5. La domanda tesa all'ottenimento dell'approvazione di piano attuativo deve essere corredata dalla documentazione progettuale necessaria per la completa comprensione dell'intervento di trasformazione urbanistica proposto, opportunamente rapportata al concreto intervento prospettato, secondo i contenuti di seguito espressi e conformemente alle precisazioni e specificazioni tecnico-amministrative dettate dall'Amministrazione comunale:

- inquadramento territoriale con individuazione dell'ambito oggetto di intervento, dei sistemi e degli elementi ambientali e paesaggistici, insediativi, infrastrutturali e dei servizi che caratterizzano il contesto;
- inquadramento programmatico con individuazione delle previsioni e delle tutele previsti dagli strumenti di programmazione territoriale e settoriale di interesse nazionale, regionale e metropolitano incidenti sull'ambito oggetto di intervento;
- inquadramento urbanistico con individuazione delle prescrizioni e degli indirizzi previsti dal Piano di Governo del Territorio;
- rilievo dello stato di fatto dell'ambito di intervento, con indicazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'area, dello stato di fatto delle urbanizzazioni e dei sottoservizi tecnologici, degli edifici eventualmente presenti;
- progetto della trasformazione urbanistica proposta, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le indicazioni relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici, edilizi ed urbanistici previsti dal PGT vigente ed eventualmente adottato con documentazione comprovante la consistenza edificatoria degli edifici esistenti, se del caso;
- relazione ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza delle scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto urbanistico, ai sensi della normativa del Piano Paesaggistico Regionale di cui al Piano Territoriale Regionale;
- progetto di fattibilità tecnica-economica delle opere di urbanizzazione con definizione delle caratteristiche qualitative, funzionali ed economiche dei lavori, corredato dai pareri di competenza degli enti gestori dei servizi a rete;
- relazione tecnico illustrativa descrittiva delle caratteristiche dell'intervento, con indicazione delle azioni di sviluppo, miglioramento e riqualificazione previste, delle soluzioni prospettate per la promozione dello sviluppo sostenibile, degli eventuali impatti attesi e delle azioni di mitigazione e compensazione proposte, della verifica degli indici e parametri urbanistici;
- studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, nei casi prescritti dalle leggi vigenti in materia;
- studio concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente, studio concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti, studio concernente la prevenzione e la riduzione integrate dell'inquinamento, nei casi prescritti dalle leggi vigenti in materia;

- schema di convenzione;
- elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti o comunque ritenuti necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, alle tutele insistenti sull'area oggetto dell'intervento o richiesto dai competenti uffici comunali per la completa rappresentazione del progetto di trasformazione.

6. La procedura di approvazione dei piani attuativi è disciplinata dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dalla LR 12/2005, cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

Art. 9. Soggetti legittimati a presentare titoli abilitativi edilizi

1. Sono legittimati a presentare titoli abilitativi edilizi, i seguenti soggetti:

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

2. I soggetti legittimati a presentare domande per i titoli abilitativi, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 10. Annullamento d'ufficio dei titoli abilitativi edilizi

1. L'esercizio dei poteri di autotutela nei riguardi dei titoli abilitativi edilizi può essere esercitato dall'Amministrazione comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sussistendone le ragioni di interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione del titolo, tenendo altresì conto dell'interesse del destinatario al mantenimento degli effetti prodotti e producendo, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a quanto indicato al richiamato articolo 21-nonies della L 241/1990 dal momento della emanazione del titolo abilitativo edilizio.

2. Nei casi del regime amministrativo della SCIA, il termine di cui all'articolo 21-nonies, comma 1, della legge 241/1990, decorre dalla data di scadenza del termine previsto dalla legge per l'esercizio del potere ordinario di verifica da parte dell'Amministrazione competente. Resta fermo quanto stabilito dall'articolo 21, comma 1, della L 241/1990.

3. I titoli abilitativi edilizi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'Amministrazione comunale nei termini previsti dal comma 2-bis dell'articolo 21-nonies della L 241/1990.

Art. 11. Certificato di destinazione urbanistica

1. I proprietari degli immobili e i titolari di altro diritto reale, possono richiedere al competente ufficio comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

2. A tal fine, deve essere presentata idonea domanda, compilando l'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale e allegando la documentazione indicata.

3. Il Responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la classificazione dell'area risultante dal vigente PGT, l'eventuale esistenza di strumenti della pianificazione comunale adottati, la disciplina urbanistica così come risultante dagli atti del PGT.

4. Il rilascio del certificato di destinazione urbanistica è soggetto al pagamento della marca da bollo nella misura vigente, ad eccezione dei casi previsti dall'ordinamento vigente.

5. Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di un anno dalla data del rilascio, fatte salve modifiche allo strumento di governo del territorio che dovessero subentrare nel frattempo.

Art. 12. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto intestatario del titolo abilitativo edilizio.

2. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato del responsabile del competente ufficio comunale, nei casi previsti dall'articolo 15 del DPR 380/2001.

3. La richiesta di proroga del termine di inizio dei lavori deve essere presentata dall'interessato, almeno trenta giorni prima della scadenza del relativo termine, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di iniziare i lavori.

4. La richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato, almeno trenta giorni prima della scadenza del relativo termine, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di ultimare i lavori e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

5. L'eventuale proroga è rilasciata dal responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e comunque entro il periodo di validità del titolo abilitativo edilizio originario.

6. In caso di diniego alla richiesta di proroga dei termini di inizio o ultimazione dei lavori, l'avvio o la prosecuzione degli stessi è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio per le opere mancanti.

Art. 13. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. In caso di sopravvenuta insussistenza delle condizioni di agibilità di cui all'articolo 24 del DPR 380/2001, il Sindaco, previo accertamento tecnico da parte del personale ispettivo di ATS, può disporre con apposito provvedimento l'inagibilità degli edifici o delle unità immobiliari interessati.

2. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità sono, in particolare, valutati:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- assenza di idonei dispositivi attivi e passivi atti ad assicurare il benessere termico;
- requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'90% ai valori previsti;
- assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo quali, di norma, requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 70% ai valori previsti;
- indisponibilità di servizi igienici;
- indisponibilità di acqua potabile;
- indisponibilità dell'impianto elettrico.

3. Un edificio o una unità immobiliari dichiarati inagibili non possono essere utilizzati fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

4. Il ripristino dell'agibilità è subordinato all'esecuzione, previa acquisizione del necessario titolo edilizio abilitativo, dei lavori necessari al ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e alla presentazione di segnalazione certificata, nei modi e nei termini previsti dall'articolo 24 del DPR 380/2001.

Art. 14. Usi temporanei

1. Ai sensi dell'articolo 23-quater del DPR 380/2001, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 51 bis della LR 12/2005, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

Art. 15. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Ai sensi degli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e per le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

2. Il contributo di costruzione è commisurato in relazione al tipo di intervento e alla destinazione dell'immobile, conformemente a quanto stabilito dal DPR 380/2001, dalla LR 12/2005 e dalle disposizioni regionali in materia, con le riduzioni, gli esoneri e le maggiorazioni previste dall'ordinamento vigente.

3. Il contributo di costruzione è determinato con specifico atto del competente organo comunale mediante il quale sono altresì definite:

a) le modalità di versamento e le modalità e garanzie per le eventuali rateizzazioni del contributo;
b) le modalità operative inerenti all'applicazione delle riduzioni degli oneri;
c) l'entità delle maggiorazioni del contributo di costruzione previste dalla LR 12/2005, dalla legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e le eventuali riduzioni del contributo di costruzione previste dall'ordinamento vigente.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 16. Pareri preventivi

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, i soggetti interessati possono presentare al SUE un progetto preliminare, al fine di ottenere un parere preventivo per la redazione del progetto definitivo. L'istanza deve essere corredata 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 soluzione progettuali di massima;
e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alla disciplina del vigente PGT e alle norme del Regolamento Edilizio;
f) altri elaborati necessari alla comprensione del progetto preliminare.

2. È altresì facoltà degli interessati presentare richiesta di parere preventivo propedeutico alla presentazione di un piano attuativo. In tale caso l'istanza da presentare al SUE deve essere corredata dalla idonea documentazione progettuale necessaria per la completa comprensione dell'intervento di trasformazione urbanistica proposta, opportunamente rapportata al concreto intervento prospettato.

3. Al fine di esaminare le questioni tecnico ed interpretative oggetto del parere preventivo, il SUE può organizzare audizioni informali con il richiedente e il progettista e, se del caso, acquisire un parere preliminare da parte della Commissione per il Paesaggio.

4. Il parere preventivo costituisce funzione consultiva svolta dai competenti uffici comunali, è espresso sotto riserva della validità e completezza dei dati e delle informazioni fornite dalla parte richiedente e non costituisce titolo abilitativo.

5. Il parere preventivo è reso dal SUE, fatta salva diversa motivata risoluzione del responsabile del procedimento nei casi di particolare complessità, entro 30 giorni dalla richiesta.

Art. 17. Autorizzazione paesaggistica

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere indicati dall'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

3. Sono soggetti al procedimento autorizzatorio semplificato gli interventi ed opere di lieve entità elencati nel DPR 31/2017.

4. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

5. Per le autorizzazioni di competenza comunale, i soggetti di cui al comma 1 devono presentare idonea istanza in modalità telematica secondo le modalità dettagliate nella specifica piattaforma di supporto al SUE e allegando la documentazione indicata.

Art. 18. Ordinanze e interventi urgenti in materia edilizia

1. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.

2. Il Sindaco, quale ufficiale del Governo, ai sensi dell'articolo 54 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, adotta con atto motivato provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana. Le ordinanze contingibili ed urgenti contengono l'indicazione delle idonee ed adeguate misure che i destinatari devono mettere in atto per fronteggiare il pericolo rilevato.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

3. Il Sindaco, quale rappresentante della comunità locale, ai sensi dell'articolo 50 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana, adotta ordinanze contingibili e urgenti, dettando misure per fronteggiare i rilevati fenomeni di degrado e compromissione.

4. I proprietari e aventi titolo degli immobili destinatari delle ordinanze di cui ai commi precedenti, provvedono a mettere in atto le misure e a realizzare i lavori indicati nelle ordinanze, nei modi e nei termini ordinati ed entro il termine perentorio indicato.

5. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento previo congruo preavviso, ispezioni da parte di idoneo personale tecnico dell'ATS per questioni igienico-sanitario, ovvero da altro personale qualificato, a cura e spese del proprietario/soggetto interessato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari o aventi titolo degli immobili interessati.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di urgenza e di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente o da cui può derivare un pericolo per l'ordine pubblico o l'incolumità pubblica o privata o la salute pubblica o privata, il proprietario o l'avente titolo degli immobili interessati procede mediante un intervento urgente, senza la preventiva acquisizione di alcun titolo edilizio, alle operazioni necessarie e nei limiti indispensabili per rimuovere la situazione di pericolo.

7. L'esecuzione di lavori urgenti deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, sotto la personale responsabilità del proprietario o dell'avente titolo, sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime, con l'osservanza dell'articolo 27 del decreto legislativo 42/2004 nel caso di beni tutelati.

8. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori al competente ufficio comunale, allegando idonea dichiarazione inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.

9. Entro trenta giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio necessario in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 19. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Nella gestione degli atti e dei procedimenti amministrativi, il comune di Pessano con Bornago garantisce il rispetto degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, il rispetto dei principi del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, e attua gli interventi organizzativi per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione.

2. Nella sezione denominata "Amministrazione Trasparente" del sito comunale sono raccolte le informazioni di cui è prevista la pubblicazione, nei modi e nei termini di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e della legge 18 giugno 2009, n. 69.

3. L'esercizio del diritto di accesso ai dati e ai documenti detenuti dall'Amministrazione comunale, è esercitabile nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente e secondo le modalità previste dal vigente "regolamento comunale per la disciplina del diritto di accesso ai documenti amministrativi".

4. L'Amministrazione comunale, al fine di agevolare l'informatizzazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, si avvale dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività Produttive attraverso i quali è possibile:

- la presentazione telematica ed alla digitalizzazione delle pratiche edilizie;
- la compilazione della modulistica unificata e standardizzata per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività edilizia;

- la compilazione di moduli specificatamente predisposti, corredati da note di indirizzo e guida per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per le quali non risulti predisposta una modulistica unificata e standardizzata;
- svolgere altre attività ritenute idonee per la standardizzazione e semplificazione delle procedure e della modulistica e delle attività connesse all'attuazione dell'Agenda per la semplificazione.

Art. 20. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Nell'esercizio delle proprie competenze in materia di governo del territorio ed edilizia, l'Amministrazione comunale ritiene essenziale il contributo dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, dei portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, nonché dei Cittadini interessati dai provvedimenti, ai quali garantisce il coinvolgimento e la partecipazione nelle fasi procedimentali della formazione dei diversi atti, secondo l'ordinamento nazionale, regionale e statutario vigente.

2. Ferme restando le forme di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi previste dall'ordinamento vigente, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza e del pubblico interessato per interventi di trasformazione caratterizzati da un elevato rilievo del progetto.

Art. 21. Concorsi per servizi di architettura e ingegneria

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica, privilegiando concorsi di progettazione o concorsi di idee nelle procedure di affidamento dei servizi di architettura e ingegneria relativi a lavori e opere pubbliche, ritenute strategiche per riqualificare particolari condizioni di compromissione e di degrado o per conseguire il miglioramento delle condizioni di ambiti contraddistinti da particolare sensibilità paesaggistica.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 22. Efficacia temporale del titolo abilitativo edilizio

1. Ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001 Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il titolo abilitativo edilizio decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga nei modi e nei termini di cui al presente Regolamento Edilizio.

2. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e per la quale non è stata rilasciata una proroga, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 del DPR 380/2001 è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

3. Ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001, il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 23. Comunicazione d'inizio lavori

1. Ai sensi del DPR 380/2001, le comunicazioni di inizio lavori dovranno avvenire nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente per i diversi interventi edilizi e con le modalità precisate nel presente articolo.

2. Le comunicazioni devono essere conformi ai contenuti della modulistica edilizia unificata approvata dalla regione Lombardia e reperibile sulla piattaforma digitale per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

3. Nel caso di CILA e SCIA non alternativa al permesso di costruire, la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima, con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti. Qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio e l'interessato richiede al SUE di provvederne all'acquisizione, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

4. Nel caso di SCIA alternativa al permesso di costruire la comunicazione di inizio lavori non può avvenire prima che siano trascorsi trenta giorni dalla presentazione della pratica al SUE. Qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio e l'interessato richiede al SUE di provvederne all'acquisizione, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi. L'inizio dei lavori deve comunque intervenire entro un anno dall'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 24. Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore, secondo le rispettive competenze, dovranno attuare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità e dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e ad impedire l'accesso al cantiere alle persone non autorizzate.

2. L'interruzione dei lavori non determina, in ogni caso, automatico differimento dei termini di efficacia o proroga del titolo abilitativo edilizio.

Art. 25. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo edilizio in corso di validità, i successori o gli eventuali aventi causa, devono tempestivamente comunicare al SUE l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del permesso di costruire, il successore o l'avente causa può presentare al competente ufficio comunale, la domanda di voltura con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il competente ufficio comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al permesso di costruire originario, non presuppone il riesame del titolo abilitativo edilizio e non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

4. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario di SCIA o di CILA, acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento e fosse comunque interessato, in luogo del precedente avente titolo, all'attuazione dell'intervento medesimo, deve presentare comunicazione di subentro nella titolarità, ad ogni effetto di legge, della SCIA o della CILA, con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per la presentazione della segnalazione o della comunicazione. Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario della segnalazione o della comunicazione, non costituisce novazione dei termini di efficacia delle stesse.

Art. 26. Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titolo abilitativo edilizio possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia.

2. Fatti salvi i casi previsti dall'articolo 22 del DPR 380/2001, l'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio.

3. Le varianti a titoli abilitativi edilizi assoggettati al pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, comportano la verifica e l'eventuale adeguamento di detto contributo, in relazione alle opere in variante e secondo le modalità stabilite dall'ordinamento vigente in materia.

Art. 27. Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve darne immediata comunicazione al SUE.

2. La comunicazione, deve essere redatta sui moduli messi a disposizione sul portale del SUE e deve contenere idonea relazione che illustri lo stato di avanzamento dei lavori.

3. Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione al SUE.

4. Per le eventuali sostituzioni del responsabile dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e degli altri soggetti previsti dalle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Art. 28. Comunicazione di fine lavori

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata al SUE dall'intestatario del titolo abilitativo edilizio, per tutti gli interventi assentiti, segnalati e comunicati, congiuntamente al direttore dei lavori e all'impresa esecutrice dei lavori, immediatamente alla conclusione degli stessi. La mancata comunicazione dei lavori comporta le sanzioni di cui all'articolo 103 del presente regolamento. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, deve essere presentata segnalazione certificata ai fini dell'agibilità.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

2. La comunicazione deve essere conforme ai contenuti della modulistica reperibile sulla piattaforma digitale per la gestione telematica delle pratiche edilizie e deve essere corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite, segnalate, o comunicate siano state realizzate nella loro integrità.

4. Fatta salva la possibilità di richiedere proroga, nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine di efficacia del titolo abilitativi edilizi, dovrà comunque essere presentata al SUE una comunicazione di fine lavori parziale, corredata da idonea documentazione esplicativa a firma del direttore dei lavori, sullo stato dei lavori eseguiti.

5. L'esecuzione dei lavori non ultimati è subordinata, qualora necessario in ragione dell'entità delle opere residue, all'acquisizione, con le modalità previste dall'ordinamento vigente in materia, di un nuovo titolo abilitativo edilizio commisurato all'intervento ancora da effettuare.

Art. 29. Occupazione di suolo pubblico

1. L'occupazione di spazi e aree pubbliche o di aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, nonché gli spazi sovrastanti o sottostanti tali spazi od aree, è subordinata a idonea autorizzazione da ottenere nei modi e nei termini previsti dal vigente regolamento comunale in materia.

2. Ove i lavori da effettuarsi a cura dei soggetti erogatori di pubblici servizi o a cura dei privati, comportino la manomissione del suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico o interessino impianti pubblici, devono essere osservate le disposizioni di cui al vigente regolamento comunale in materia. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.

3. Per salvaguardare l'utilizzo degli spazi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.

4. Per l'uso degli spazi del sottosuolo pubblico da parte di privati dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- le superfici delle pareti e della copertura degli spazi in sottosuolo dovranno opportunamente essere rivestite con idoneo materiale;
- tutte le opere di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dello spazio del sottosuolo, di eventuali intercapedini, di griglie di aerazione e bocche per gli accessi alle stesse intercapedini, sono a totale carico del privato, che dovrà eseguire dette opere con la massima urgenza, rimanendo sempre unico responsabile di eventuali danni alle persone e alle cose;
- eventuali canalizzazioni di fognatura attraversanti vani realizzati nel sottosuolo dovranno essere opportunamente difesi da possibili rotture mediante rivestimenti in calcestruzzo o metallici;
- le ispezioni di tali canalizzazioni dovranno essere tenute all'interno della struttura; eventuali finestre dello spazio sotterraneo dovranno essere munite di inferriate e di fitta rete metallica, onde sia impedito affacciarsi o gettare oggetti nell'intercapedine stessa;
- devono essere rispettate tutte le normative in materia di superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza dei sistemi antincendio; tali spazi dovranno essere identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere ulteriori indicazioni da osservarsi per l'esecuzione dei manufatti per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Art. 30. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

1. L' eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

2. La comunicazione di cui al primo comma, non costituisce titolo abilitativo edilizio e non sostituisce gli adempimenti necessari ai sensi di legge per l'esecuzione dei lavori di bonifica.

Art. 31. Ricerche e scavi archeologici

1. Le ricerche archeologiche condotte sul territorio italiano da soggetti pubblici o privati con l'obiettivo di accrescere la conoscenza del passato attraverso la lettura delle tracce materiali stratificate nel sottosuolo si effettuano, ai sensi degli articoli 88 e 89 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e in ottemperanza alle previsioni dell'articolo 3 della legge 29 aprile 2015, n. 57, in regime di concessione ministeriale, da richiedersi nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

2. Sono escluse dalle fattispecie di cui al comma 1, le indagini per la verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'articolo 41 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, da svolgersi con le modalità previste dal comma 4 del richiamato articolo 41 del d.lgs. 36/2023.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 32. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

2. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le norme in materia di sicurezza e igiene nei luoghi di lavoro; per i cantieri che interferiscono con le strade e la viabilità devono essere osservate le disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione.

3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 29 del DPR 380/2001 il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori, nonché il progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento di governo del territorio nonché, di quelle del titolo abilitativo edilizio e delle modalità esecutive stabilite dal medesimo; sono altresì responsabili affinché le opere siano realizzate a regola d'arte.

4. I soggetti di cui al comma 3, hanno l'obbligo di attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Amministrazione comunale e dalle autorità competenti.

Art. 33. Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e la ricostruzione, l'avente titolo è tenuto a determinare la ricognizione dei punti fissi di linea e di livello cui riferirsi per la realizzazione dell'opera edilizia e per la determinazione delle linee di confine tra l'area privata interessata dall'intervento, gli spazi pubblici e le proprietà di terzi. Sono, altresì, soggetti alla richiesta di determinazione dei punti fissi gli interventi di realizzazione di recinzioni.

2. Al fine di determinare i punti fissi di linea e di livello, devono essere presentate al SUE contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, idonea planimetria e relazione descrittiva a firma del direttore dei lavori, in cui sono individuati il punto fisso di determinazione del livello altimetrico e non meno di quattro capisaldi plano-altimetrici di coordinate certe.

3. Entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza, il SUE fissa la data e l'ora di convocazione degli interessati sul luogo di intervento, per la definizione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare. Di tali operazioni viene redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto. Le eventuali spese per le rilevazioni sono a carico del richiedente.

4. Qualora entro il termine di cui al precedente comma 3 il SUE non fissa la convocazione, si intendono confermati i punti fissi di allineamento e di quota indicati nella documentazione indicata al comma 2 del presente articolo.

5. I riferimenti dei capisaldi plano-altimetrici dovranno essere individuati all'interno dell'area di cantiere mediante picchettatura o altra idonea segnalazione e dovranno essere mantenuti permanentemente visibili per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Art. 34. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti adottando tutte le necessarie misure per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

2. Devono essere osservate, in particolare, le disposizioni specifiche previste dall'ordinamento vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili, sia nella fase di progettazione dell'opera che durante l'esecuzione dei lavori edili o di ingegneria civile.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

3. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il responsabile dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza e gli altri soggetti individuati dalle norme vigenti in materia, ognuno per la parte di competenza, provvedono:

a) al mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;
b) alla scelta dell'ubicazione dei posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso a tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;
c) alle condizioni di movimentazione in sicurezza dei vari materiali;
d) alla manutenzione, al controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli apprestamenti, delle attrezzature di lavoro degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;
e) alla delimitazione e all'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;
f) all'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;
g) alla corretta interazione con le attività che avvengono all'interno o in prossimità del cantiere.

4. Tutti gli impianti presenti nel cantiere devono essere allestiti da personale qualificato e abilitato, realizzati conformemente alle disposizioni vigenti in materia e mantenuti efficienti al fine di assicurare la sicurezza per gli operatori e di evitare pericoli per la pubblica incolumità.

5. Nella conduzione del cantiere, devono comunque essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno e dell'ambiente in generale, con l'osservanza delle prescrizioni espresse nelle eventuali autorizzazioni previste dalle leggi vigenti in materia.

6. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri anche mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei materiali utilizzati o provenienti dal cantiere.

7. L'impresa esecutrice dei lavori deve provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri rimovendo eventuali materiali dalla sede stradale nonché ripristinando eventuali danneggiamenti determinati dalle lavorazioni o dai trasporti di macchinari e materiali. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

8. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione comunale ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

9. Nei casi in cui le lavorazioni nei cantieri possano comportare pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'approvvigionamento del cantiere o all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione comunale può prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

10. Negli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

11. I cantieri devono essere dotati di idonee attrezzature di servizio per il personale addetto, secondo le prescrizioni delle norme di settore. In relazione all'entità del cantiere, alla durata prevista delle lavorazioni, all'organizzazione temporale e spaziale dei lavori, nei cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso d'infortunio. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati e rispettare i valori limite di emissione.

12. Nel cantiere, ai fini della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione delle Autorità competenti i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

13.L’assenso all’ installazione delle strutture strettamente connesse alla funzionalità del cantiere, è da intendersi compresa nel titolo abilitativo edilizio relativo all’intervento cui il cantiere si riferisce.

14.In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

15.Il cantiere deve essere opportunamente delimitato al fine di impedire l’accesso di estranei ai luoghi destinati alle lavorazioni, di prevenire e proteggere dai rischi d'interferenza tra le attività svolte all'interno e le attività svolte all’esterno, di garantire l’incolumità pubblica in prossimità del cantiere, di contenere la dispersione di polveri e materiali.

16.Le recinzioni di cantiere devono essere rispondenti ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti prospicienti vie e spazi pubblici. L’accesso e la recinzione del cantiere devono essere predisposti con modalità chiaramente visibili e individuabili.

17.La recinzione di cantiere deve essere mantenuta in perfetta efficienza per l’intera durata dei lavori e, qualora le esigenze lavorative richiedano la rimozione di tutta o parte della stessa, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione che impedisca l’accesso di non addetti ai lavori.

18.Gli angoli delle recinzioni di cantiere, devono essere evidenziati mediante idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso per le ore notturne e nei casi di scarsa visibilità, in conformità alle disposizioni del Codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

19.Le porte e gli accessi ricavati nelle recinzioni di cantiere non devono aprirsi verso l’esterno e, in ogni caso, non devono interferire con gli spazi pubblici e di uso pubblico esterni al cantiere.

20.In caso di lavori sopraelevati, con passaggio o stazionamento di persone, devono essere adottate idonee misure per impedire il rischio di caduta accidentale di materiale dall’alto e la zona esposta deve essere delimitata e sorvegliata.

21.I ponteggi e le recinzioni di cantiere, qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere progettati in modo da ridurre al minimo le modifiche ai percorsi pedonali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo, protetto da sistemi e accorgimenti che consenta la percorribilità in sicurezza per i pedoni. Fatta salva diversa specifica prescrizione dell’Amministrazione comunale per casi specifici, i ponteggi di facciata non possono presentare in corrispondenza dei punti di transito veicolare, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a 4,50 metri e, in corrispondenza dei punti di transito pedonale, altezza inferiore a 2,50 metri. In caso di situazioni tecnicamente motivate, sono ammesse misure differenti da quelle previste dal presente comma purché sia comunque garantito idoneo spazio per consentire il transito pedonale e veicolare, avente le caratteristiche per assicurare il passaggio in sicurezza durante tutta la fase esecutiva dei lavori.

22.Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Tutte le strutture provvisionali devono essere progettate, costruite e manutenute in modo da garantire che non cedano, che non si spostino involontariamente e che possano essere utilizzate in sicurezza.

23.Al fine di garantire la pubblica e privata incolumità, devono essere posti in atto idonei accorgimenti al fine di ad evitare la caduta di materiali e attrezzature.

24.Per motivi di sicurezza o di decoro urbano, l’Amministrazione comunale può dettare particolari indicazioni sulle modalità di realizzazione e sui materiali da utilizzare per i manufatti di delimitazione del cantiere.

Art. 35. Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello privo di indicazioni pubblicitarie, avente dimensioni minime di metri 0,70 x 1,00 e comunque tali da consentire la chiara leggibilità dei contenuti, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo edilizio, degli interventi edilizi e delle

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

tipologia di opera oggetto dei lavori, della data dell'inizio dei lavori e della probabile conclusione, delle generalità del titolare del titolo edilizio, del progettista dell'opera e degli impianti, del direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e degli altri soggetti previsti dall'ordinamento vigente in relazione all'entità e alla natura del cantiere, nonché degli estremi della notifica preliminare di cantiere, nei casi in cui sia prevista ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

2. Il cartello deve essere visibile dalla pubblica via e leggibile per tutto il periodo di attività del cantiere, deve essere realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto.

3. Sono esentati dall'obbligo di cui al presente articolo gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria.

4. I cartelli di cantiere sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

5. La mancata esposizione del cartello, comporta la procedura sanzionatoria prevista dall'articolo 27 del DPR 380/2001.

6. Per i lavori pubblici, le dimensioni e i contenuti del cartello di cantiere sono stabiliti dalla normativa di settore.

7. Restano fermi, in ogni caso, gli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di affissione e di custodia a disposizione degli Organi e delle Autorità di vigilanza, degli atti e dei dati relativi alle misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori, alla conformità dei lavori e dei materiali impiegati.

Art. 36. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

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

2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti gli scavi, deve essere verificata a cura del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

3. In ogni caso, gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto delle opere edilizie, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il direttore dei lavori e il responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.

4. L'effettuazione degli interventi di demolizione è subordinata:

- alla libertà da persone e/o cose dell'edificio da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte dell'edificio;
- all'impegno di procedere alla disinfestazione dell'edificio stesso, immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo di pregio.

5. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero edificio devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

6. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

7. Per i cantieri ove si procede a demolizioni devono essere adottate le misure e gli accorgimenti necessari allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

8. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; la raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di scavi e demolizioni sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e agli adempimenti in materia di gestione delle terre e rocce da scavo.

9. Qualora nel corso della demolizione sia necessario intervenire su manufatti contenente amianto, devono essere adottate le opportune procedure ai sensi della legge 27 marzo 1992, n. 257, della legge regionale 29 settembre 2003 n. 17 e del Piano regionale amianto Lombardia (PRAL), in modo da operare l'intervento di bonifica tutelando gli operatori e l'ambiente circostante, secondo i criteri generali dettati dalla normativa tecnica di settore.

Art. 37. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. L'esecuzione degli interventi edilizi deve avvenire in conformità alle misure progettuali definite nel titolo abilitativo edilizio.

2. Fatti salvi i diritti dei terzi e ferme restando le disposizioni che determinano le parziali difformità del titolo abilitativo e le modifiche che costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato, nella fase di esecuzione degli interventi edilizi, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 34 bis del DPR 380/2001, costituisce tolleranza di cantiere e non costituisce violazione edilizia il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro i limiti fissati dai commi 1, 1bis e 1ter dell'articolo 34 bis del DPR 380/2001.

3. Fuori dai casi di cui al comma 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ai sensi dell'articolo 34 bis del DPR 380/2001 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le fattispecie indicate ai commi 2 e 2 bis dell'articolo 34 bis del DPR 380/2001.

4. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 sono dichiarate nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 34 bis del DPR 380/2001.

5. Ai sensi dell'articolo 34 bis del DPR 380/2001, l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 38. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Nel corso dei lavori edili devono essere osservate le disposizioni previste dall'ordinamento vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Devono essere adottati altresì tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, e materiali e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose.

2. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo che l'esecuzione dei lavori e le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, devono essere osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale, così come disposto dall'articolo 15 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

3. I Soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle proprie rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

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

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 39. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ai sensi dell'articolo 90 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza e provvedendo alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

3. Qualora durante i lavori venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.

4. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 91, comma 2-bis, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, è eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione.

5. La bonifica dagli ordigni bellici dovrà essere realizzata da impresa specializzata in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

Art. 40. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute in buono stato e, in generale, ripristinate con gli stessi materiali di finitura esistenti, evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente, conformemente alle modalità indicate dai competenti uffici comunali.

2. Per gli interventi da eseguirsi su sede stradale dovranno in particolare essere effettuati adeguati riempimenti degli eventuali scavi con materiali idonei il cui costipamento dovrà essere eseguito con idonei macchinari, nel rispetto delle norme di sicurezza di cui al Codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

3. Durante il ripristino dovrà essere utilizzata la massima cautela onde evitare la copertura di qualsiasi chiusino e dovranno essere inoltre essere ripristinati tutti gli impianti eventualmente manomessi durante l'esecuzione dei lavori. Pozzetti, caditoie, chiusini e simili dovranno essere ripristinati alla giusta quota.

4. Ad opera ultimata la parte superiore della zona ripristinata dovrà avere la stessa altezza e conformazione della pavimentazione esistente, senza avvallamenti e slabbrature; dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche evitando ristagni di acqua.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 41. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Gli edifici devono essere realizzati a regola d'arte, adatti all'uso cui sono destinati e conformi ai requisiti tecnici e prestazionali definiti dalle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e dalle norme di settore vigenti in materia di:

a) resistenza meccanica e stabilità;
b) sicurezza in caso di incendio;
c) sicurezza sismica;
d) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
e) sicurezza nell'impiego;
f) protezione contro il rumore;
g) risparmio energetico, isolamento termico e uso dell'energia da fonti rinnovabili;
h) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi e impianti;
i) progettazione universale ed eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per la parte interessata dall'intervento, deve essere perseguito l'adeguamento delle singole componenti funzionali o impiantistiche alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di settore; fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalle singole norme in merito all'applicazione dei requisiti cogenti e orientativi, sono ammesse deroghe in caso di oggettiva e comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

Art. 42. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto dell'Invarianza idraulica e idrologica

1. Al fine di favorire una migliore qualità della vita e orientare la produzione edilizia verso lo sviluppo sostenibile, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando le migliori tecnologie disponibili ai fini di:

- ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
- ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
- garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
- favorire l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
- sostenere il consumo responsabile dell'acqua potabile.

2. Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in modo da non provocare:

a) sviluppo di gas tossici;
b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
c) emissione di radiazioni pericolose;
d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

3. In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. in particolare, i materiali di costruzione degli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ecc.) e gli impianti di fornitura dei servizi, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

che in condizioni critiche, ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua.

4. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

5. In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali contenenti amianto, devono trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dalla legge 27 marzo 1992 n. 257, dalla legge regionale 29 settembre 2003 n. 17 e dal vigente Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL) per il risanamento, la bonifica e lo smaltimento dell'amianto.

6. Deve essere, comunque, segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e bonifica in un eventuale successivo intervento edilizio.

7. Al fine di promuovere interventi programmatici e operativi in materia di riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia e orientare lo sviluppo sostenibile del sistema energetico, contribuendo a ridurre la dipendenza energetica e le emissioni di gas a effetto serra, devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia di:

- metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche integrate degli edifici;
- applicazione di requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici;
- rendimento degli impianti termici o di climatizzazione;
- criteri generali per la certificazione energetica degli edifici;
- ispezioni periodiche degli impianti di climatizzazione.

8. Al fine di concretizzare azioni nel campo della prevenzione e riduzione dei rifiuti, gli edifici devono essere progettati e realizzati ponendosi come obiettivo quello di coniugare le scelte generali di organizzazione delle modalità di raccolta dei rifiuti, con la progressiva riduzione della produzione di rifiuti.

9. Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 58 bis della LR 12/2005 e del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7.

10.Sono in particolare soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica gli interventi elencati all'articolo 3 del RR 7/2017. Tali interventi devono osservare le prescrizioni di cui all'articolo 6 del richiamato RR 7/2017.

Art. 43. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. Gli incentivi urbanistici sono stabiliti e disciplinati dal piano di governo del territorio al fine di perseguire gli obiettivi di pubblica utilità ed interesse generale definiti dall'Amministrazione comunale.

2. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale 26 novembre 2019 n.18, al fine di garantire determinati livelli di qualità edilizia, la promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale, la sicurezza delle costruzioni, la protezione dai rischi naturali e la riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili, è ammesso l'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT nei modi e nei termini previsti dall'articolo 11 della LR 12/2005 e secondo le disposizioni comunali.

3. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'efficientamento energetico e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale, sono stabilite con

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

specifico atto del competente organo comunale ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 43, 44 e 48 della LR 12/2005.

Art. 44. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per prevenire e ridurre i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon nelle abitazioni, negli edifici pubblici e nei luoghi di lavoro, anche di nuova costruzione, per qualsiasi fonte di radon, sia essa il suolo, i materiali da costruzione o l'acqua, devono essere osservate le disposizioni di cui al decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101.

2. Ai sensi dell'articolo 10 del d.lgs. 101/2020, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 gennaio 2024 è stato adottato il piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032, contenente gli obiettivi per affrontare i rischi a lungo termine dell'esposizione al radon nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni. La protezione dal radon deve essere considerata come una necessaria garanzia di qualità nel caso di nuovi progetti di costruzione: a tale fine nel piano nazionale d'azione per il radon sono stabilite regole sull'edilizia e sui materiali da costruzione per i nuovi edifici e per le abitazioni e i luoghi di lavoro esistenti. In particolare devono essere osservate le indicazioni per prevenire e ridurre l'ingresso del radon nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni e le specifiche tecniche di intervento stabilite dal richiamato piano nazionale per il radon.

3. La progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, può riferirsi anche alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011, quale utile strumento operativo.

4. I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono definiti dall'articolo 12 del decreto legislativo 101/2020. Le misure delle concentrazioni di radon presenti nei luoghi di lavoro e all'interno di abitazioni devono essere effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia e delle norme tecniche per la sua applicazione, da organismi e servizi di misurazione riconosciuti ai sensi di cui all'articolo 155 del decreto legislativo 101/2020.

5. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi. Ai sensi dell'articolo 3 comma 3 della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, la segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del DPR 380/2001, deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon.

6. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata nei modi e nei termini previsti dal richiamato decreto legislativo 101/2020.

7. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità, avvalendosi di esperto di radioprotezione nei casi previsti dall'ordinamento vigente.

Art. 45. Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche: campo di applicazione

1. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente Regolamento Edilizio non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa. Deve comunque

essere perseguito il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.

2. Possono essere adottate soluzioni alternative da quelle stabilite dalle presenti disposizioni, previa idonea dimostrazione tecnica che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo e almeno il medesimo requisito prestazionale indicato nelle norme del presente Regolamento Edilizio.

3. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso. Sono altresì fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 24 del DPR 380/2001.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 46. Salubrità dei terreni edificabili e sistemazione dell'area

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno devono essere precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico e geotecnici prescritti dalle vigenti normative.

2. Nei casi prescritti dalla legge, prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia.

3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee.

4. Se il terreno da edificare è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni, alle murature e alle strutture sovrastanti.

5. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini. I pavimenti dei locali adibiti ad usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante idoneo vespaio aerato. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse, debitamente motivate e argomentate, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua.

6. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato e bonificato il sottosuolo in funzione degli usi previsti, nei modi e nei termini stabiliti dalle norme vigenti in materia.

7. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni ove sussistono sorgenti di emissioni elettromagnetiche in misura superiore di quanto stabilito dalla vigente normativa.

Art. 47. Protezione dall'umidità

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento dall' umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia opportunamente isolato dal terreno.

2. In caso di costruzione di edifici privi di locali cantinati, interrati o seminterrati, e con l'esclusione degli edifici costruiti su pilotis, al fine di assicurare idonea protezione dall'umidità degli eventuali locali posti al piano terra, deve essere realizzato idoneo vespaio adeguatamente aerato. In caso di comprovata impossibilità tecnica determinata da specifiche condizioni di natura geotecnica, idrologica e funzionale, sono ammesse soluzioni alternative finalizzate ad assicurare adeguato isolamento e protezione dall'umidità.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 48. Locali interrati e seminterrati

1. Fatti salvi gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale ai sensi della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, i locali posti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti a locali primari di abitazione.

2. Ai fini prevenzione e controllo della salute negli ambienti di vita e di lavoro, l'utilizzazione dei locali interrati e seminterrati per lo svolgimento di attività lavorative è subordinata a specifica approvazione da parte della competente Agenzia di Tutela della Salute (ATS).

3. Ferma restando l'osservanza delle disposizioni in materia di governo del territorio, qualora siano destinati a spazi accessori e di servizio, gli spazi posti al piano seminterrato e interrato devono possedere i seguenti requisiti, secondo la specifica utilizzazione e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- idonee altezza, superficie minima utile e aeroilluminazione naturale diretta;
- adeguato vespaio aerato o soluzione tecnologica alternativa che garantisca analoga protezione dall'umidità;
- idonee intercapedini dotate di adeguate condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a isolare dal terreno i muri perimetrali o soluzione tecnologica alternativa che garantisca che i muri perimetrali siano efficacemente protetti contro l'umidità del terreno;
- idoneo pavimento;
- regolamentare scarico delle acque mediante idonei mezzi tecnici;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

4. -Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità; qualora si aprano su spazi pubblici, fermi restando la necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario e il pagamento del canone dovuto, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante.

5. I vani e locali seminterrati recuperati ad uso residenziale, terziario o commerciale ai sensi della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 devono avere i requisiti tecnici previsti dalla richiamata disposizione regionale.

Art. 49. Scale

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

a) scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, ovvero che costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
b) scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.

2. Le scale dovranno essere realizzate in conformità alle vigenti norme in materia di prevenzione incendi ove ricorre il caso e di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Le scale primarie devono essere coperte e negli edifici plurifamiliari devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie, fermo restando l'obbligo della copertura e della chiusura per scale che costituiscono collegamento per vani primari di unità abitative disposte su due o più piani. Non sono soggette all'obbligo di cui al presente comma le scale di collegamento tra il piano di campagna e il piano terra degli edifici.

4. Gli eventuali infissi nei vani delle scale devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione; ove non vi fossero infissi si dovrà prevedere un'adeguata ventilazione e illuminazione artificiale.

5. I vetri che costituiscono pareti e lucernari nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

6. Nei vani scala è vietato realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

7. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con idoneo materiale che consenta una facile pulizia. Stesse caratteristiche devono avere i gradini nonché i parapetti e i corrimani.

8. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa; le scale primarie e di uso comune devono essere dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m. 0,90.

9. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta con affaccio diretto non potrà essere inferiore a m. 0,50.

10. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti; larghezza, dimensioni e chiusure, sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi.

11. Per le nuove costruzioni, le scale primarie e di uso comune devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che non devono essere di lunghezza inferiore a m. 1,20. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.

12. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà comunque garantire le idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità previste dall'ordinamento vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi.

13. Per le scale di sicurezza si applicano le vigenti norme specifiche.

14. Nei casi di scale secondarie che collegano locali, abitativi o meno, dello stesso alloggio, può essere consentita una larghezza di rampa non minore di m. 0,80.

15. Le scale secondarie a chiocciola che collegano locali, abitativi o meno, dello stesso alloggio, devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m. 1,60.

16. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, in presenza di vincoli strutturali che non consentono il raggiungimento dei requisiti dimensionali di cui al presente articolo, sono ammesse soluzioni alternative che consentano comunque la corretta fruibilità delle scale e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

17. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a m. 12, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa fino a un minimo pari a m. 0,85 garantendo l'agevole passaggio di due persone e della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale.

Art. 50. Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

2. L'utilizzazione dei sottotetti in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione prescritti dal presente Regolamento Edilizio; gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono rispettare i requisiti stabiliti dalla LR 12/2005.

3. I locali dei sottotetti costituenti superficie accessoria ai sensi delle definizioni tecniche uniformi, devono essere privi delle caratteristiche di abitabilità e devono avere, per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, computata senza tenere conto di eventuali elementi strutturali emergenti e di eventuali controsoffitti.

Art. 51. Parapetti e davanzali

1. Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di metri 0,50, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.

2. I parapetti, i davanzali e le altre strutture di protezione verso il vuoto, devono essere realizzati con materiali che garantiscano la sicurezza e la resistenza agli urti, devono avere altezza non inferiore a metri 1,00, aumentata a metri 1,10 qualora la differenza di quota sia maggiore di metri 3,00 ed essere realizzati in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 52. Servizi e impianti degli edifici

1. Gli edifici, in rapporto alla loro specifica destinazione e utilizzazione, devono essere dotati degli impianti, delle strutture e degli accorgimenti tecnici idonei ad assicurare:

- la distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
- la raccolta e l'allontanamento dei rifiuti solidi;
- il riscaldamento.

2. Tutti gli immobili devono convogliare le acque nere di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'ente gestore della rete fognaria.

3. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica, digitale) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

4. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 135-bis del DPR 380/2001, tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

5. Tutti gli edifici di nuova costruzione e gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia devono essere equipaggiati di un punto di accesso nei modi e nei termini di cui all'articolo 135-bis del DPR 380/2001.

6. Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'edificio, devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dovere rispondere ad esigenze di fruibilità.

7. Nell'installazione, trasformazione e ampliamento di impianti, devono essere osservate le norme di cui alla Parte II del DPR 380/2001.

8. Gli impianti devono essere progettati e realizzati a regola d'arte, secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, utilizzando materiali certificati.

9. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie comportante interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovrà essere prevista l'installazione di contatori individuali di acqua potabile per ciascuna unità immobiliare catastalmente censita, con l'osservanza del Regolamento del Servizio Idrico Integrato del Gestore del servizio.

10. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. In particolare, gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

11. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono rispettare le prescrizioni di cui alle norme vigenti in materia.

12. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente, nel rispetto delle disposizioni di cui alle vigenti norme in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

13.Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione e uso previste dal progetto.

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

15.Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno, a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

16.Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, deve essere dotata di almeno una canna di esalazione e di una canna fumaria; nel caso di presenza di impianti per il riscaldamento autonomo o per la produzione di acqua calda funzionanti con combustibile gassoso o liquido e comunque qualora sia prevista la presenza di apparecchi e impianti di combustione, anche nelle unità a destinazione diversa dalla residenza deve essere prevista idonea canna fumaria. Sono escluse dall'obbligo di realizzazione di canna fumaria, le unità immobiliari progettate e realizzate con impianti che non producono fumi da combustione. Sono escluse dall'obbligo di realizzazione di canna di esalazione le cucine e i posti di cottura privi di impianti a fiamma libera e dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata, a condizione che l'impianto stesso sia dotato di canna di estrazione dell'area indoor.

17.Gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. Sono fatte salve le deroghe di cui all'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

18.Le canne devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

19.Le canne devono essere indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.

20.I camini, le canne e i condotti di collegamento dovranno essere dimensionati conformemente alle specifiche normative tecniche vigenti in materia.

Art. 53. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili

1. I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche agli uffici, attività commerciali, studi professionali e attività di servizi alla persona, e altre attività compatibili, inseriti in edifici a destinazione residenziale prevalente. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.

2. Gli studi professionali di attività sanitaria, gli ambulatori e le strutture sanitarie devono avere i requisiti previsti dalle specifiche disposizioni di settore.

3. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 e rispettare i requisiti di cui ai seguenti commi. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 24 del DPR 380/2001.

4. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare.

5. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera.

6. Ai soli fini igienico sanitari e senza alcuna rilevanza ai fine dei calcoli dei parametri edilizi fondamentali definiti dalle definizioni tecniche unificate (DTU), in considerazione della permanenza delle persone e in relazione agli specifici usi, in ogni alloggio a pianta fissa si distinguono:

a) locali primari: camere da letto, soggiorno, cucina e sale da pranzo, studio;
b) locali accessori: sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.;
c) locali di servizio: bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

7. I locali primari e almeno un bagno, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.

8. Tutti gli alloggi devono essere dotati dei seguenti locali:

a) stanza di soggiorno di mq. 14,00 con lato minimo di m. 3,00. Il posto di cottura eventualmente annesso a locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo mediante un'apertura minima di mq. 3,60 e deve essere adeguatamente munito di idoneo impianto di aspirazione per l'allontanamento dei vapori e fumi derivanti dalla preparazione e dalla cottura degli alimenti; nel caso di posto di cottura annesso al locale soggiorno, la superficie minima di quest'ultimo è elevata a mq. 17;
b) in assenza di posto di cottura annesso al locale soggiorno, cucina con superficie minima di mq. 8,00;
c) camera da letto di almeno mq. 9,00 con lato minimo di m. 2,00 se per una persona e mq. 14,00 con lato minimo di m. 3,00 se per due persone;
d) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente dall'esterno, di almeno mq. 4,00 di superficie con lato minimo m. 1,20 e dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; nell'eventuale disimpegno è ammesso solo un lavandino.

9. È consentita la realizzazione di alloggi con pianta libera con superficie utile minima, comprensiva del bagno, non inferiore a mq. 25,00 la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona; in essi dovranno essere previsti un bagno aerato e illuminato direttamente dall'esterno, opportunamente disimpegnato. Nel caso di impossibilità, nei monolocali con superficie utile fino a 35 mq (per una o due persone massimo) è consentito realizzare bagni non aeroilluminati naturalmente.

10. Tutti gli spazi degli alloggi devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale. Nel caso di impossibilità, nei monolocali con superficie utile fino a 38 mq (per una o due persone massimo) è consentito realizzare bagni non aeroilluminati naturalmente.

11. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

12. Al fine di perseguire idonee condizioni di qualità dell'aria, l'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente, in relazione al tipo ed al numero di ricambi attuabili e alle differenti tipologie di apertura degli infissi, per ottenere adeguati requisiti di salubrità.

13. 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 stessa.

14. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate secondo le modalità della specifica normativa tecnica vigente, in relazione anche alla eventuale necessità di assicurare la regolarità del processo di combustione negli ambienti in cui sono installati impianti o apparecchi a fiamma libera.

15. 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 i locali primari di abitazione e i locali accessori.

16. Al fine della verifica della aerazione sussidiaria, le parti apribili dei serramenti devono essere misurata in luce architettonica (computata convenzionalmente al lordo dei telai); possono essere computate eventuali parti autonomamente apribili realizzate nelle porte di accesso alle unità immobiliari purché siano a contatto diretto con l'esterno.

17. Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale secondo idonei requisiti di condizionamento previsti dalle norme di settore:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente un'adeguata aeroilluminazione naturale dei piani di utilizzazione;
b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
d) i locali destinati a servizi igienici, nel rispetto dei requisiti prescritti dal presente Regolamento Edilizio, gli spogliatoi e i ripostigli;
e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

18. Ferme restando le specifiche normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e in materia di sicurezza, l'apertura dei serramenti deve essere facilmente attivabile da persona in posizione eretta; l'eventuale comando automatizzato che le attivi, deve essere facilmente manovrabile da persona in posizione seduta.

19. Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato, purché vengano adottate idonee soluzioni alternative, nei seguenti casi:

- negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- per gli alloggi aventi superficie utile abitabile inferiore a mq. 38.

20. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'aeroilluminazione 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 possono concorrere con un contributo maggiore del 30% al raggiungimento del requisito minimo dell'aeroilluminazione dei locali.

21. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

22. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale, la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.

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

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

24. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua, e di 12 volumi per ora, adeguatamente temporizzati in modo da garantire almeno 3 ricambi ad ogni utilizzazione dell'ambiente, in caso di aerazione discontinua.

25. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti generali, devono avere pavimenti e pareti perimetrali, queste ultime per un'altezza minima di metri 1,80, con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

26. Le cucine e gli spazi cottura devono avere una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, idonea attrezzatura per la cottura e il riscaldamento dei cibi. Devono essere, altresì, dotati di idoneo sistema aspirante, per la captazione e l'allontanamento dei vapori, dei gas e degli odori.

Art. 54. Controllo del soleggiamento

1. In tutte le nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

2. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto, in alternativa, attraverso la formazione di aggetti posti al di sopra delle superfici finestrate ovvero attraverso l'arretramento delle superfici finestrate rispetto al filo di facciata o con altri accorgimenti tecnici e tecnologici.

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove costruzioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord. Si intende per

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Art. 55. Altezze minime dei locali

1. I locali di abitazione, in caso di soffitto orizzontale, devono avere l'altezza netta minima interna non inferiore a m. 2,70. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non deve essere inferiore a m. 2,00 e l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2,70.

2. I locali accessori e di servizio, in caso di soffitto orizzontale, devono avere l'altezza netta minima interna non inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non deve essere inferiore a m. 1,80 e l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

3. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio.

4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono rispettare i requisiti stabiliti dalla LR 12/2005.

Art. 56. Soppalchi

1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. Ai sensi dell'articolo 65 ter della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 l'altezza interna minima degli spazi sottostanti ai soppalchi deve essere non minore di 2,40 metri: la medesima altezza minima deve, altresì, intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali o spazi destinati alla permanenza delle persone con superficie lorda del soppalco che non ecceda il 50 per cento del vano su cui si interviene.

2. Il collegamento della superficie soprastante il soppalco deve avvenire con scala avente le caratteristiche minime delle scale secondarie previste dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 57. Corti e cortili

1. Le corti e i cortili, assunti ai sensi delle presenti disposizioni in materia igienico-sanitaria quali spazi aperti delimitati anche solo da tre fronti di edifici o da muri di altezza superiore a 3 metri, devono essere dimensionati in modo che siano assicurati idonee condizioni di ventilazione e illuminazione per gli ambienti degli edifici che si affacciano sui cortili stessi. Tale condizione si realizza qualora i corpi di fabbrica degli edifici che si affacciano sul cortile soddisfano i limiti di distanze tra fabbricati previsti dalle norme vigenti in materia.

2. La superficie netta delle corti e dei cortili non deve essere, comunque, inferiore ad un quarto di quella delle pareti dei fronti degli edifici che li delimitano.

3. I patii all'interno delle unità immobiliari possono essere ritenuti 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 e possono concorrere, previa motivata giustificazione tecnica da parte del progettista, al soddisfacimento parziale delle condizioni di aeroilluminazione naturale.

4. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a metri 4,50 ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli. In rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a metri 10,00, lato minimo metri 2,50, superficie minima metri quadrati 6,00;
- altezza fino a metri 15,00, lato minimo metri 3,00, superficie minima metri quadrati 9,00;
- altezza oltre metri 15,00, lato minimo metri 4,00, superficie minima metri quadrati 16,00.

5. Nei cavedi, non sono permessi aggetti.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

6. I fondi dei cavedi devono essere impermeabili e muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è vietata l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle unità immobiliari.

Art. 58. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati in modo che le successive operazioni di verifica e di manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori.

2. Le seguenti disposizioni si applicano a quei manufatti edilizi che possono comportare lo svolgersi di attività lavorativa in quota, così come definita e normata dal d.lgs. 81/2008, superiore a due metri dal piano di campagna.

3. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

4. Ai sensi del d.lgs. 81/2008, al fine di incrementare il grado di sicurezza degli edifici e a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, tutti i nuovi edifici, nonché gli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, in relazione alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, devono prevedere l'installazione di idonei dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta conformi alle norme tecniche vigenti.

5. L'accesso alla copertura deve essere progettato e realizzato in modo che sia raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore sulla copertura, insieme ad eventuali materiali ed utensili da lavoro e deve avere dimensioni adatte ai prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare. I serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

6. Nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.

7. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.

8. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorsa del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al d.lgs. 81/2008.

9. Laddove le caratteristiche della copertura lo consentano, in attuazione dei principi generali di tutela di cui all'articolo 15 del d.lgs. 81/2008 e della necessità di eseguire eventuali operazioni di salvataggio, assistenza e recupero in caso di caduta, la scelta dei dispositivi di ancoraggio deve essere rivolta verso quelle tipologie di dispositivi che consentono l'utilizzo contemporaneo da parte di più persone.

10. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto, conformi alla normativa tecnica vigente.

11. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

12. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
b) essere chiaramente identificabili per forma e colore o con altro mezzo analogo;
c) essere realizzati ed installati secondo i requisiti previsti dalle norme tecniche di settore e in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

13. Nella progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate, al fine di assicurare la possibilità di eseguire in sicurezza le operazioni di pulizia e manutenzione, devono essere individuati i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata, per opere provvisionali.

14. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto a corredo dei titoli abilitativi edilizi.

15.Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza ≥ 0,70 m. e altezza di ≥ 1,20 metri;
b) l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq;
c) l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie ≥ 0,50 mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere ≥ 0,70 metri;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere ≥ 0,80 metri.

16.L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

17.In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

18.In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto della normativa di settore.

Art. 59. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 21 ottobre 2013 n. 8, al fine della prevenzione del gioco d'azzardo patologico è vietata l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR 24.01.2014 n. X/1274, calcolata con un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

2. I luoghi sensibili determinati dalla richiamata legge regionale 21 ottobre 2013 n. 8 sono:

a) istituti scolastici di ogni ordine e grado
b) asili nido d'infanzia
c) luoghi di culto
d) impianti sportivi
e) strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario
f) strutture ricettive per categorie protette

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

g) luoghi di aggregazione giovanile

h) oratori.

3. La compatibilità urbanistica delle attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco è disciplinata dal vigente PGT.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art. 60. Strade

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente Capo.

2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche delle intersezioni è fatto rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 9 aprile 2006.

3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all’apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all’efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali, fatto salvo il rispetto di quanto previsto nella normativa vigente in materia di invarianza idraulica e idrogeologica.

4. La costruzione di strade private di uso pubblico di competenza comunale è consentita nell’ambito dei piani attuativi ovvero previa apposita convenzione con l’Amministrazione comunale. Le strade private ad uso pubblico non possono essere chiuse o recintate.

Art. 61. Portici

1. La realizzazione di portici ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani e in conformità con le norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La realizzazione di portici non deve alterare la continuità delle cortine storiche.

3. Deve essere evitata l’interruzione di spazi porticati esistenti.

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

5. Per i portici aperti al pubblico passaggio, l’Amministrazione comunale può prescrivere l’impiego di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine di un armonico inserimento nel paesaggio urbano di contesto.

6. Le pavimentazioni di portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole.

7. I porticati aperti al pubblico transito devono essere opportunamente illuminati.

Art. 62. Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di metri 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

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

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 e alle disposizioni regionali in materia.

4. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesaggistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

5. Restando ferme le disposizioni dettate dal Codice della Strada riferite alle strade urbane ciclabili e alle corsie ciclabili.

Art. 63. Aree per parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati

1. I parcheggi devono essere realizzati con idonei materiali e nel rispetto delle normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; preferibilmente, devono essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo.

2. Al fine di promuovere la qualità architettonica e la mitigazione degli effetti “isola di calore” i parcheggi scoperti devono essere opportunamente alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, secondo le disposizioni di cui al vigente piano di governo del territorio.

3. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, devono essere riservati idonei spazi per il parcheggio delle biciclette, in numero adeguato alle esigenze di possibile utilizzo, alla localizzazione, alle caratteristiche del contesto e al tipo di utenza a cui destinare prioritariamente l’infrastruttura e comunque nella misura minima di uno spazio designato per il parcheggio di una bicicletta ogni 5 posti auto o frazione di 5 posti auto.

4. Ferme restando le dotazioni minime previste dalle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcamento a rotazione con più di 50 autovetture, devono essere riservati spazi per la sosta dei veicoli al servizio delle donne in stato di gravidanza o di genitori con un bambino di età non superiore a due anni, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto realizzati. Per la sosta dei veicoli al servizio delle donne in stato di gravidanza o di genitori con un bambino di età non superiore a due anni gli enti proprietari della strada possono allestire spazi per la sosta, mediante la segnaletica necessaria, per consentire ed agevolare la mobilità di tali soggetti.

5. L’Amministrazione comunale potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, dell’inserimento dei diversi contesti paesaggistici e delle esigenze ecologiche e ambientali.

6. Ferme restando le dimensioni minime per garantire il superamento delle barriere architettoniche, gli stalli per i parcheggi delle autovetture devono avere lunghezza non inferiore a m. 5,20, larghezza non inferiore a m. 2,80 in caso di stalli inclinati e/o perpendicolari rispetto alla corsia di marcia e larghezza non inferiore a m. 2,40 in caso di stalli paralleli rispetto alla corsia di marcia.

7. Gli spazi di manovra devono avere larghezza non inferiore a m. 5,00 in caso di stalli perpendicolari alla corsia di manovra e devono avere larghezza non inferiore a m. 3.50 in caso di stalli paralleli alla corsia. In caso di stalli in posizione intermedia (con inclinazione compresa tra 0° e 90°), la larghezza si ottiene per interpolazione lineare tra i valori di cui al periodo precedente.

8. Per particolari e comprovate motivazioni tecniche, sono ammissibili soluzioni dimensionali differenti alle misure di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, che garantiscano comunque la sicurezza del traffico e la fruibilità dei parcheggi.

9. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali: a tale fine gli spazi a parcheggio devono essere posizionati a distanza adeguate dalle intersezioni stradali.

10.I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

11.I parcheggi devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti normative tecniche di settore.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

12.Ferme restando le disposizioni in materia d'igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche, le rampe per l'accesso a spazi per parcheggio e destinate al transito di veicoli devono essere realizzate con idonea pendenza, non superiore al 20%, pavimentate con materiale antisdrucciolevole, ed aventi carreggiata con dimensioni minime pari a metri 4,50, riducibile, se collegano parcheggi fino a 10 autovetture, a metri 3,50. Le dimensioni minime di cui sopra, sono ulteriormente riducibili a metri 2,70 in caso di rampe che collegano autorimesse di pertinenza di edifici mono o bifamiliari.

13.Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcamento a rotazione e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antisdrucciolevoli di pendenza non superiore al 16% con dimensioni minime della carreggiata pari a:
   - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
   - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 ed il raggio esterno minimo di m. 9,50;
b) percorsi pedonali larghi almeno m. 0.60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
   - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
   - in caso di comprovata impossibilità tecnica negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
c) tratti in piano lunghi almeno m. 4.50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni.

14.In ogni caso, devono essere osservate le norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 64. Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze e le aree pedonalizzate devono essere progettate e attrezzate per essere funzionali a fruizioni protette e attrattive, per rispondere a esigenze di qualità, per ospitare elementi di arredo urbano e sistemi verdi, nel rispetto dei parametri di sicurezza.

2. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della socialità urbana, curando l'identità formale dei luoghi e finalizzando la composizione in modo da promuovere spazi inclusivi e in grado di favorire la coesione sociale.

3. Le piazze e le aree pedonalizzate devono essere realizzate nel rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con l'utilizzo di idonei materiali antisdrucciolo e con la messa in opera di un adeguato sistema di deflusso delle acque.

4. Le piazze e le aree pedonalizzate dovranno essere caratterizzate da:

- sistemi a verde, quale elemento di ricchezza ambientale e paesaggistica, laddove congruo con il contesto urbano e con i servizi nel sottosuolo, in modo da garantire funzioni ecologiche e protettive tra cui la mitigazione ai cambiamenti climatici;
- pavimentazione a costituire elemento di disegno urbano;
- elementi di arredo urbano (panchine, cestini porta rifiuti, pannelli informativi, ecc.) orientati a valorizzare l'immagine degli spazi;
- illuminazione di arredo e, in caso di ambito di particolare pregio, anche artistico-scenografica;
- manufatti artistici, laddove possibile e congruo con il contesto.

5. Nella realizzazione di piazze ed aree pedonalizzate devono essere utilizzate soluzioni semplici e materiali durevoli, facilmente sostituibili e climaticamente adeguati.

6. Nelle nuove realizzazioni, i percorsi pedonali devono essere il più possibile continui, senza interruzioni o barriere architettoniche; nella sistemazione di piazze esistenti deve essere comunque favorita l'accessibilità e l'attraversamento con le medesime condizioni.

7. È vietato disporre tiranti e strutture mobili, fioriere, espositori mobili e arredi temporanei o fissi, che intralcino il percorso pedonale. In ogni caso, strutture e infrastrutture fisse e mobili devono essere opportunamente collocate in modo da non costituire pericolo e intralcio alla pubblica incolumità.

8. Devono, inoltre, essere previsti idonei spazi carrabili per il passaggio degli automezzi di soccorso, degli automezzi per la pulizia e degli automezzi per la manutenzione.

Art. 65. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione delle autostrade e della viabilità extraurbana, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati conformemente alle norme definite dal codice della strada e dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità pedonale.

3. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere una larghezza minima di m. 1,50, eventualmente riducibile in caso di impossibilità tecnica o per coerenza con l'esistente con provvedimento motivato del competente ufficio comunale. In caso di interventi di riqualificazione dei marciapiedi esistenti, deve essere perseguito, dove tecnicamente possibile, l'adeguamento alla dimensione minima di m. 1,50.

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

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

6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare ostacoli fisici che possono generare pericolo ed ostacolo alla circolazione dei pedoni; gli elementi di arredo urbano, gli impianti di interesse pubblico, la segnaletica e ogni altro manufatto, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e devono essere opportunamente collocati in modo da minimizzare l'intralcio alla circolazione dei pedoni e devono essere orientati a minimizzare i disagi e i pericoli per le utenze deboli, alle persone con difficoltà di deambulazione o con problemi sensoriali, in particolare modo visivi. Tali manufatti, in ogni caso, non devono costituire riduzione dei requisiti minimi previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

7. I marciapiedi devono mantenere una larghezza costante proporzionata al flusso pedonale e devono costituire un sistema il più possibile continuo che consenta ai pedoni di spostarsi in sicurezza e in modo agevole.

8. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale, devono essere superati con rampe di pendenza conformi alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, preferibilmente mediante rampa parallela al senso di marcia dei veicoli. Ad eccezione dei casi di accertata impossibilità tecnica, è in ogni caso da evitare l'interruzione della complanarità longitudinale del marciapiede per la realizzazione dei passi carrabili; in particolare, deve essere preferita la soluzione di raccordo del piano del marciapiede con il piano della carreggiata mediante lastre o altri idonei manufatti.

9. In tutti gli attraversamenti pedonali, soprattutto in corrispondenza delle rampe, devono essere previsti idonei accorgimenti per lo scolo delle acque piovane per evitare che si formino pozzanghere, fanghiglie, ecc. che limitino l'accessibilità dei pedoni.

10. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 66. Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere permessa, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. La domanda di autorizzazione per l'apertura o la modifica di passo carrabile comunale, deve essere presentata alla competente Polizia Locale utilizzando l'apposita modulistica presente nel portale istituzionale del Comune.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere permesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 2,50 e non deve essere superiore a m. 6,00 per gli insediamenti residenziali e non deve essere superiore a m. 8,00 per l'accesso a complessi ed impianti produttivi di beni e servizi. La distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 12 fatti salvi i casi di comprovata impossibilità; la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a m. 2,00 e inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 1,00.

5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico, deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, nel rispetto comunque della distanza minima dalle intersezioni prescritta dal Codice della strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

6. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito di norma da quello di minor traffico.

7. L'accesso a spazi privati tramite più passi carrai è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

8. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata nel seguente modo:

- il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione deve essere provvista di raccordi obliqui con inclinazione non inferiore a 45 gradi.

9. La realizzazione di accessi e passi carrabili non deve determinare l'interruzione della complanarità longitudinale del marciapiede e delle piste ciclabili eventualmente presenti.

10. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, ovvero per ragioni di sicurezza, l'Amministrazione comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

11. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere perseguito l'adeguamento degli stessi alle presenti disposizioni.

Art. 67. Chioschi e dehors su suolo pubblico

1. per la posa di dehors e le caratteristiche degli stessi è fatto richiamo e rinvio alle disposizioni di cui al vigente Regolamento comunale.

Art. 68. Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso. Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti e materiali che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

3. L'Amministrazione comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire condizioni di sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o per armonizzare aspetti dimensionali e costruttivi con il contesto paesaggistico.

4. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:

a) con muro pieno nei nuclei di antica formazione;
b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
c) con reti e siepi;
d) con pali infissi al suolo e rete di protezione o filo di ferro;
e) con staccionate di tipo aperto in legno.

5. Per le aree classificate dal vigente PGT quali appartenenti al "Sistema rurale-paesistico-ambientale" sono ammesse unicamente le recinzioni di cui alle lettere c), d) ed e) mantenendo da terra una altezza non inferiore a cm. 30, derogabili in caso di documentata presenza di coltivazioni sensibili che necessitano di protezione dagli animali.

6. Per l'area di stretta pertinenza degli edifici legittimamente esistenti in aree appartenenti al sistema delle aree agricole, non realizzati in funzione della conduzione del fondo o non più adibiti ad usi agricoli, sono ammesse anche le recinzioni di cui alla lettera b) del comma 4 del presente articolo.

7. Le recinzioni verso spazi pubblici devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e devono essere costruite in modo da permettere la visibilità da e verso gli spazi pubblici o di uso pubblico.

8. L'altezza della recinzione sia tra proprietà di terzi che verso spazi pubblici o di uso pubblico non deve essere superiore a metri 3,00; l'eventuale zoccolo in muratura deve avere altezza massima pari a m. 1,00.

9. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelli limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà, senza interferire con spazi pubblici o di uso pubblico.

11. I cancelli posti a chiusura di passi carrabili si devono conformare alle larghezze per essi stabilite.

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

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

14. I manufatti di ingresso integrati nelle recinzioni quali pensiline, tettucci a copertura degli ingressi pedonali ecc., devono avere un'altezza massima di m. 2,80 misurata all'estradosso della copertura e non devono avere aggetti verso gli spazi pubblici o di uso pubblico.

15. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

16. Sono fatte salve le caratteristiche delle recinzioni che presentano pregio storico.

17. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, paesaggistiche, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 69. Numerazione civica

1. Ai sensi dell'articolo 42 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223, le porte e gli altri accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere, devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

2. I numeri civici ed eventuali loro subalterni, sono assegnati dal Comune e devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari degli edifici, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

3. Ai sensi dell'articolo 43 del DPR 223/1989, la domanda per ottenere l'indicazione del numero civico ed occorrendo anche la determinazione dei criteri per l'indicazione della numerazione interna, deve essere presentata al Comune all'atto della presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività ai fini dell'agibilità. La domanda di assegnazione, verifica, modifica o soppressione della numerazione civica deve essere presentata al competente ufficio anagrafe del Comune, utilizzando l'apposita modulistica presente nel portale istituzionale del Comune.

4. Il numero civico deve essere collocato normalmente sul lato destro dell'accesso ad un'altezza compresa tra m. 2,00 e m. 2,50 e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario dell'edificio.

5. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

6. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art. 70. Toponomastica e segnaletica

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare o fare applicare sul fronte degli edifici:

- targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche e targhe di toponomastica urbana;
- segnaletica informativa;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- lapidi commemorative;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, di impianti ecc.;
- targhe e apparecchi relativi ai pubblici servizi.

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

3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o degli indicatori di cui al presente articolo, deve darne avviso al competente ufficio comunale o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

4. Nel caso di applicazione degli indicatori di cui al presente articolo sul fronte di immobili soggetti a tutela, dovranno essere osservate le prescrizioni dettate dal decreto legislativo 42/2004.

Art. 71. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Ai sensi della legge regionale 30 aprile 2009, n. 7, al fine di favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica, in caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione, che determinano la formazione di quattro o più unità immobiliari, deve essere prevista la realizzazione di:

a) idonea struttura porta biciclette posta all'interno della proprietà e facilmente raggiungibile dagli ingressi pedonali, con un numero di stalli pari almeno al numero delle unità immobiliari dell'edificio;
b) idoneo locale per il ricovero di biciclette facilmente raggiungibile degli ingressi pedonali e/o carrai, opportunamente dimensionato per contenere un numero di biciclette pari almeno al numero delle unità immobiliari dell'edificio.

2. In caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione per la realizzazione di edifici a destinazione diversa dalla residenziale e aventi superficie lorda maggiore di 500 mq, deve essere prevista idonea struttura porta biciclette posta all'interno della proprietà e facilmente raggiungibile dagli ingressi pedonali, con un numero di stalli

adeguato alle esigenze di possibile utilizzo, alle caratteristiche del contesto e al tipo di utenza a cui è destinato prioritariamente l'edificio.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 72. Disciplina del verde

1. Al fine di tutelare e promuovere il verde come elemento qualificante del contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, tutti gli interventi devono valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione.

2. L'attività diretta alla salvaguardia, all'uso, alla progettazione e realizzazione, alla fruizione e alla corretta gestione del verde è disciplinata dal vigente Regolamento comunale per la tutela del verde pubblico e privato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 28/07/2020, cui è fatto esplicito rinvio.

3. Per interventi da effettuare in aree tutelate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione da parte delle Autorità compenenti. Per interventi che interessano il patrimonio forestale devono essere osservate le disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34, alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e al vigente piano di indirizzo forestale (PIF) approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 8 del 17 marzo 2016.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 73. Reti dei servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'Amministrazione comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

4. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

5. Al fine della promozione del risparmio idrico, per utilizzi che non richiedono acqua potabile deve essere privilegiato l'allaccio e il collegamento a reti duali per l'acqua non potabile, ove già disponibili. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, negli interventi di nuova costruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e ferme restando le misure per il principio di invarianza idraulica e idrologica, deve essere perseguito l'utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

6. . La disciplina in materia di approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque, distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas, telecomunicazioni, rete di illuminazione pubblica, è dettata dalla specifica normativa tecnica e dai regolamenti degli enti gestori i singoli servizi, cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

Art. 74. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. L'Amministrazione comunale persegue il principio di implementare la gestione sostenibile dei rifiuti, individuando le azioni idonee al suo conseguimento, conformemente alle strategie comunitarie, nazionali, regionali e provinciali e secondo un approccio di "gestione integrata del ciclo dei rifiuti".

2. Ferme restando le disposizioni dettate dalle leggi speciali vigenti in materia di rifiuti, la raccolta dei rifiuti domestici dovrà avvenire in conformità ai criteri disposti dal programma di raccolta differenziata a domicilio predisposto dal Comune.

3. Al fine di favorire la raccolta differenziata rifiuti urbani e assimilati in tutti gli edifici residenziali composti da più di 8 unità immobiliari, nonché negli edifici a destinazione diversa dalla residenziale aventi superficie lorda maggiore di 800 mq, deve essere ricavato idoneo locale per il deposito dei rifiuti solidi urbani da realizzare con le caratteristiche dimensionali idonee a contenere correttamente i recipienti per la selezione dei rifiuti, agevolmente accessibile sia da scale e ascensori che dalla strada pubblica e con le seguenti caratteristiche:

- avere superficie adeguata per poter contenere i rifiuti secondo le modalità di raccolta programmate dal servizio comunale;
- altezza minima interna di m. 2,00;
- avere porta metallica a tenuta di dimensioni minime m. 0,90 x m. 1,80;
- avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
- essere muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata;
- potere usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio e avere scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
- dovranno essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti.

4. In caso di nuova costruzione di edifici con più di otto unità immobiliari o di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione di edifici con più di otto unità immobiliari, nonché per gli

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

edifici a destinazione diversa dalla residenziale aventi superficie lorda maggiore di 800 mq, devono essere previsti, nelle aree di pertinenza, idonei spazi aperti da destinare a punto di raccolta in cui posizionare, solamente in occasione dei giorni della raccolta dei rifiuti, gli appositi contenitori secondo le modalità e frequenze indicate dall'Amministrazione comunale, aventi le seguenti caratteristiche:

- devono essere dimensionati in relazione alla densità edilizia, alla destinazione degli insediamenti da servire e con particolare riguardo alle modalità di raccolta, alle attrezzature utilizzate e alle frequenze di svuotamento per ciascuna tipologia di rifiuto, secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali;
- devono essere progettati ed allestiti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente;
- devono assicurare agevolmente le operazioni di raccolta dei rifiuti e garantire che tutte le operazioni avvengano senza rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora, o inconvenienti da rumori e odori;
- non devono determinare la riduzione delle aree stradali, dei marciapiedi e delle aree destinate alla sosta dei veicoli e non devono determinare l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico.

Art. 75. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai sensi dell'articolo 16 del decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici a qualsiasi destinazione d'uso, ad eccezione degli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, devono essere rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici prescritti dall'articolo 4 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

2. Al fine di promuovere sistemi di mobilità sostenibile, negli edifici a qualsiasi destinazione d'uso di nuova costruzione e negli edifici a qualsiasi destinazione d'uso dotati di più di dieci posti auto, sottoposti a ristrutturazioni edilizia importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 sono installati almeno un punto di ricarica per le biciclette a pedalata assistita e infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per le biciclette a pedalata assistita in numero pari ad almeno 1 ogni 10 posti auto.

3. Ai sensi dell'articolo 57 della legge 11 settembre 2020, n. 120 l'Amministrazione comunale disciplina, con specifico provvedimento, la realizzazione e la gestione delle infrastrutture di ricarica a pubblico accesso lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico e all'interno di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private, aperte all'uso pubblico, stabilendo la localizzazione e la quantificazione in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionali e comunali, al fine di garantire un numero adeguato di stalli in funzione della domanda e degli obiettivi di progressivo rinnovo del parco dei veicoli circolanti.

Art. 76. Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Al fine di promuovere il risparmio energetico mediante il contenimento dell'illuminazione artificiale ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di sostenere la salvaguardia delle condizioni naturali nelle zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso e favorire la riduzione dell'inquinamento luminoso, in tutto il territorio comunale gli impianti di illuminazione esterna devono essere progettati e installati secondo le disposizioni della legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31.

Art. 77. Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 10 del DPR 380/2001, devono rispettare il disposto di cui all'articolo 135-bis del richiamato DPR n. 380/2001.

2. Al fine di dare attuazione alla "Strategia italiana per la banda ultra larga" e con l'obiettivo di facilitare i lavori di realizzazione delle reti a banda ultra larga da parte degli operatori di telecomunicazioni, devono essere osservate le disposizioni di cui al decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33 di recepimento della direttiva 2014/61/UE del Parlamento e del Consiglio europeo.

3. L'installazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità è effettuata preferibilmente con tecnologie di scavo a basso impatto ambientale e secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 4-ter, del decreto-legge 23 dicembre 2013 n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 78. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il decoro pubblico costituisce una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e dell'identità dei luoghi; gli edifici sono parte integrante del paesaggio urbano e devono concorrere positivamente alla definizione di spazi di elevata qualità, anche percettiva.

2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità, assicurando tutti gli interventi a ciò necessari, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici di pregio.

3. I proprietari hanno altresì l'obbligo di mantenere in condizioni di decoro le aree e gli spazi oggetto di arretramenti e allineamenti.

4. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne, alle scritte pubblicitarie e alle altre finiture. Non sono considerati congrui interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione; i prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo, anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà distinte.

5. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.

6. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiani, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

7. Con provvedimento motivato, l'Amministrazione comunale può imporre ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

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. Al fine di contenere, ai sensi degli indirizzi di cui al vigente Piano Territoriale Regionale, i fenomeni di degrado e compromissione dovuti a sotto-utilizzo, abbandono e dismissione, il Comune può ordinare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici e aree caratterizzati da uno stato di trascuratezza e incuria.

10.Parimenti il Comune può ordinare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi di:

- recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dei luoghi.

11. 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 dei soggetti proprietari. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con materiali idonei, nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 79. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Ferme restando le disposizioni che disciplinano i rapporti tra altezze degli edifici e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi, le facciate degli edifici dovranno essere integrate con il contesto paesaggistico di riferimento e in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

2. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, il linguaggio architettonico e i caratteri stilistici dell'edificio.

3. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è, di norma, considerato congruo modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal d.lgs. 42/2004.

4. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle aperture. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato e del contesto.

5. La composizione dei fronti edilizi negli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, deve essere caratterizzata da una metrica costante nella successione degli elementi di facciata, con particolare riferimento ai vani di porte e finestre e agli accessi alle corti (portoni). La successione dei vuoti delle aperture rispetto ai pieni che li separano deve avere passo costante ed essere contraddistinta dalla corrispondenza verticale tra le aperture stesse ai diversi piani.

6. La coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve seguire l'ordine architettonico; per gli interventi che riguardano parti di un edificio o di un organismo edilizio complesso la scelta dei materiali e delle tinteggiature deve di massima rispettare la continuità con i corpi di fabbrica confinanti. I prospetti laterali dei fabbricati devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

7. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali.

8. La realizzazione di cappotti termici o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentita, deve essere estesa all'intera facciata.

9. In ogni caso, nella realizzazione dei cappotti termici, i pannelli devono essere accostati correttamente, senza comportare la realizzazione di elementi emergenti dalla sagoma, e devono essere correttamente rifiniti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, compositive e morfo-tipologiche degli edifici.

10. Nei nuclei di antica formazione e nei nuclei e complessi di matrice storica, devono essere osservati gli indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione e di matrice storica dettati dal PGT.

11. Sono ammesse soluzioni diverse rispetto a quanto previsto dal presente articolo, solo se adeguatamente approfondite e motivate a livello progettuale e previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Art. 80. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Dal filo di fabbricazione degli edifici prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse, qualora non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, circoscritte sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti quali i "bow-window", e in generale per sporti aggettanti, ovvero strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne, prive di sostegni esterni, imperniate su un fulcro al quale sono ancorate, o che costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.

2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare sporti aggettanti maggiori delle misure di seguito prescritte:

a) elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine ecc., compresi nell'altezza di metri 3,00 dal piano del marciapiede o di altro spazio destinato esclusivamente alla circolazione dei pedoni, possono sporgere non oltre centimetri

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

10,00 dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico; nel caso di assenza di marciapiede o di altro spazio destinato esclusivamente alla circolazione dei pedoni, elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine ecc. compresi nell'altezza di metri 4,50 dal piano stradale o di altro spazio pubblico, possono sporgere non oltre centimetri 10,00 dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico;

b) bow-window, balconi e altri sporti aperti posti ad altezza superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede, possono sporgere fino a m. 1,50 dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico e comunque non oltre la larghezza del marciapiede; in assenza di marciapiede o di altro spazio destinato esclusivamente alla circolazione dei pedoni, balconi, bow-window e sporti continui posti ad altezza superiore a metri 4,50 dal piano della strada o di altro spazio pubblico, possono sporgere fino a m. 1,50 dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico. Le misure di cui alla presente lettera si intendono all'intradosso della soletta e comunque in corrispondenza del punto più basso degli eventuali elementi ornamentali o funzionali;
c) tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, anche se provvisorie o stagionali, possono sporgere dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico del marciapiede o di altro spazio destinato esclusivamente alla circolazione dei pedoni, fino a metri 1,50 e comunque non oltre la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di metri 2,20 dal piano del marciapiede medesimo o del suolo. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal marciapiedi. In assenza di marciapiede o di altro spazio destinato esclusivamente alla circolazione dei pedoni, le tende devono rispettare le disposizioni di cui alla lettera b del presente comma.

3. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.

4. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio e del contesto paesaggistico.

5. 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. 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.

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 di edifici confinanti con strade o spazi di pubblico passaggio, devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza. Parimenti le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada o spazio di pubblico passaggio.

Art. 81. Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, l'Amministrazione comunale può richiedere, in sede di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di nuovi edifici o per interventi di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti a formare una cortina edilizia continua. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello 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 opportuno allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

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. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, possono essere

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

estese anche ai fronti interni, qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

3. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana e l'identità paesaggistica dei luoghi, gli interventi edilizi devono confrontarsi armonicamente con tale condizione, utilizzando appropriate soluzioni architettoniche.

4. 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.

5. 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 e non creare in nessun modo situazioni di pericolo per gli utenti della strada.

6. La realizzazione di sistemi di isolamento a cappotto non deve comportare disallineamenti o introduzione di elementi di incongruenza nelle facciate esistenti; non è di norma ammessa la riduzione degli spazi pubblici prospicienti l'edificio per effetto della posa del cappotto. Se limitato ai piani sopraelevati degli edifici, lo spessore del pannello isolante deve essere il più ridotto possibile in modo da minimizzare la sporgenza, in modo da ridurne l'impatto visivo.

Art. 82. Ombre portate

1. Le nuove edificazioni da realizzare in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, ad eccezione dei casi in cui il piano attuativo prescriva vincoli di allineamento, devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno, evitando che siano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali.

2. Nei casi di cui al comma 1, in particolare, devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, intese come le ombre che l'edificio proietta sul piano e nell'ambiente circostante, interrompendo il flusso luminoso, al fine di consentire agli edifici contermini, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

3. Le interdistanze fra edifici contigui devono essere tali da ridurre al minimo l'ombreggiamento sulle facciate durante le peggiori condizioni stagionali (21 dicembre).

Art. 83. Coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici devono essere realizzate in modo da svolgere adeguatamente la funzione di preservare l'ambiente interno dell'edificio dagli agenti atmosferici, resistendo alle sollecitazioni date dalla neve e dal vento e diminuendo la dispersione termica dell'edificio.

2. Il sistema del tetto, di qualunque tipologia e forma, deve essere in particolare realizzato opportunamente in funzione dell'accessibilità della copertura, delle condizioni climatiche cui la copertura è sottoposta, della necessità di un isolamento termico all'interno, delle condizioni di sicurezza.

3. Fermi restando i disposti del PGT, la scelta della tipologia della forma e del tipo di andamento della copertura deve essere valutato in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

4. Negli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, ad eccezione degli edifici con caratteristiche stilistiche contemporanee, i tetti devono essere realizzati rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto paesaggistico locale, avere perimetro regolare, evitando l'introduzione incontrollata di abbaini, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze delle falde.

5. L'Amministrazione comunale, in caso d'intervento di nuova costruzione o comunque di modifica in altezza della sagoma di un edificio esistente, può prescrivere una particolare soluzione di copertura, per motivate ragioni di carattere paesaggistico e/o architettonico, per necessità di salvaguardia di particolari visuali panoramiche di pregio, ovvero il rispetto di un determinato ordine compositivo.

6. Negli edifici che confinano con spazi pubblici o di uso pubblico, le falde delle coperture inclinate devono essere dotate di idonei dispositivi ferma neve.

Art. 84. Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione oltre a garantire la sicurezza e migliorare la fruibilità della città, costituisce un elemento fondamentale per valorizzare il paesaggio notturno: a tale fine deve coniugare la corretta illuminazione di carreggiate e marciapiedi, per mantenere le necessarie condizioni di sicurezza, con la valorizzazione e la caratterizzazione scenografica di ambiti ed elementi del contesto urbano.

2. Gli impianti di illuminazione esterna, devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31.

3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici degli edifici e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

Art. 85. Griglie ed intercapedini

1. Le intercapedini hanno la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, previa concessione d'uso del sottosuolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali alle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aereazione 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.

4. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo da parte del Comune, 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.

5. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso la via pubblica con apertura diretta sul marciapiede o altro spazio pubblico.

6. Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette, realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, qualora si aprano su spazi pubblici, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante e non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione.

7. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle intercapedini e delle griglie che si aprono su spazi pubblici, sono a totale carico dei proprietari degli edifici: in caso di rotture o guasti comunque provocati, i proprietari degli edifici devono provvedere all'immediata riparazione; in caso dovesse risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, la modifica delle livellette stradali o del marciapiede, i proprietari degli edifici dovranno, nel termine assegnato, provvedere ad adeguare le griglie delle intercapedini a propria cura e spese.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 86. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, con più quattro unità immobiliari, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.

2. Per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate e salvo comprovate impossibilità tecnica, dovranno essere installate sul tetto dell'edificio.

3. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi a vista; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

4. In ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, può essere imposta l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive con l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

5. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di nuove costruzioni e nei rifacimenti, le canalizzazioni degli impianti vanno comunque poste preferibilmente all'interno dell'edificio o integrate nelle murature o sotto le pavimentazioni.

6. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici, telefonici e per le telecomunicazioni secondo i criteri e le finalità di cui al presente articolo.

7. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi ed alle altre norme e regolamenti di settore.

8. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione di edifici confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via.

9. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e nei balconi e terrazzi, purché gli apparati risultino collocati entro la proiezione del parapetto o della ringhiera degli stessi.

10. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità ad adottare le soluzioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un appropriato inserimento architettonico.

Art. 87. Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi: è fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, nel qual caso dovranno essere posizionati arretrati rispetto allo spazio pubblico in modo da evitare interferenze con gli spazi ad uso collettivo.

2. Qualora siano dimostrate obiettive impossibilità costruttive alla realizzazione in posizione arretrata o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, i serramenti relativi ad uscite di sicurezza - sempreché siano utilizzati esclusivamente in situazione di emergenza - possono avere apertura anche su spazi pubblici o di uso pubblico, a condizione che la loro presenza sia adeguatamente segnalata da cartelli, leggibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, e da indicatori luminosi e sonori attivabili automaticamente in caso di apertura.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 88. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Gli impianti pubblicitari pubblici e privati su tutto il territorio comunale, devono essere conformi al "Codice della Strada" ed al suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

3. L'installazione di tutti i mezzi pubblicitari è soggetta al rilascio della necessaria autorizzazione nei modi e nei termini di cui alle disposizioni comunali in materia.

4. Le insegne devono essere collocate negli appositi cassonetti ricavati nella parte superiore delle vetrine dei relativi esercizi commerciali. In caso di assenza del cassonetto possono essere collocate nella proiezione ortogonale superiore della luce delle vetrine in aderenza al lato superiore del perimetro di ogni vetrina (sovra-luce) dei relativi esercizi commerciali.

5. Le tende a protezione di mostre, vetrine ed accessi pedonali, aggettanti su area pubblica o soggetta a pubblico passaggio, anche quando non finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, dovranno osservare i requisiti dimensionali prescritti dal presente Regolamento Edilizio.

6. Le tende dovranno essere improntate a sobrietà formale e cromatica, con particolare attenzione al contesto urbano in cui sono inserite.

7. Le targhe indicanti professioni ed attività in genere, con esclusione delle insegne di esercizio, devono essere collocate lateralmente al manufatto d'ingresso degli edifici, possono avere una sporgenza massima di centimetri 3 e non possono superare la dimensione massima di m. 0,40 x 0.40.

8. Nel caso di ubicazioni di più targhe, queste vanno collocate in appositi porta-targhe multiple da installare in prossimità dell'ingresso principale dell'edificio.

9. Ai sensi del decreto-legge 12 luglio 2018, n. 87, convertito con legge 9 agosto 2018, n. 96, ai fini del rafforzamento della tutela del consumatore e per un più efficace contrasto del disturbo da gioco d'azzardo, è vietata qualsiasi forma di pubblicità, anche indiretta, relativa a giochi o scommesse con vincite di denaro nonché al gioco d'azzardo, comunque effettuata e su qualunque mezzo.

Art. 89. Beni culturali ed edifici storici

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'autorizzazione per la realizzazione di interventi in materia di edilizia pubblica e privata su beni culturali è rilasciata dalla competente Soprintendenza, le cui valutazioni, soluzioni architettoniche e prescrizioni di natura tecnica, prevalgono sulle disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 90. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.

2. Una corretta organizzazione degli spazi urbani, inoltre, influisce sulla sicurezza dei luoghi: aumentando la sorveglianza naturale da parte della cittadinanza, creando un senso di appartenenza alla comunità e al territorio contribuendo a diminuire la sensazione di insicurezza. A tale fine gli interventi devono essere orientati alla realizzazione di spazi vitali, definiti e visibili, in modo da sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 91. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici, secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, i progetti dovranno orientarsi anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità, ratificata con la legge 3 marzo 2009. n. 18.

3. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente.

4. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative sono ammesse eccezionalmente deroghe ai parametri, limiti o vincoli previsti dal PGT e dal Regolamento edilizio, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 92. Serre bioclimatiche

1. Al fine di incrementare l'efficienza energetica in edilizia e allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, possono fruire delle facilitazioni di cui alla legge regionale 21 dicembre 2004 , n. 39, qualora soddisfino i criteri definiti dalla DGR XI/2480 del 18/11/2019.

Art. 93. Vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 del DPR 380/2001, le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, sono dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dall'allegato B della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

2. Le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, sono costituite da paraventi in vetro senza profili verticali, ad ante scorrevoli richiudibili su sé stesse, installate con viti di fissaggio (e non ancoraggio) su una guida e senza l'utilizzo di telai murati, plinti o strutture di fissaggio permanenti.

3. L'installazione delle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, può avvenire conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001 su balconi, o in logge o porticati, così come definiti rispettivamente dalle definizioni tecniche n. 35, n. 37 e n. 39 di cui all'allegato B della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

4. L'installazione delle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, resta comunque soggetta al rispetto delle prescrizioni del PGT, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia nonché quelle in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 94. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.

2. L'inserimento di sistemi e impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere armonicamente coordinata con l'impianto architettonico e urbano di riferimento. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, nelle coperture inclinate, gli impianti devono essere posizionati in adiacenza alla falda o meglio incorporati ad essa. Nel caso di coperture piane, i pannelli saranno installati con inclinazione ottimale.

3. Sugli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione, devono essere preferibilmente montati pannelli fotovoltaici e impianti solari termici di tipo integrato con la falda di copertura, non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici; è ammesso altresì l'utilizzo di tegole fotovoltaiche e tegole solari termiche. In alternativa è comunque ammesso l'utilizzo di impianti fotovoltaici parzialmente integrati con l'installazione dei pannelli su elementi architettonici senza modificare la copertura presente, con la stessa inclinazione della struttura su cui poggiano in maniera tale che lo spessore del modulo e della struttura di supporto siano ridotti al minimo indispensabile.

4. Caratteristiche e modalità di installazione sono definite dalle vigenti norme tecniche di settore.

Art. 95. Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate con pendenza di falda adeguata, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. Nel caso di edifici che si affacciano direttamente sul suolo pubblico, i pluviali non devono arrecare pregiudizio ed ostacolo alla circolazione di persone e autoveicoli, e comunque non devono sporgere dal muro perimetrale dell'edificio per una profondità maggiore di metri 0,25. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di metri 2,20 dal piano marciapiede o stradale.

4. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso secondo i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica. È vietata la realizzazione di canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline, recinzioni e simili, con recapito diretto su spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 96. Strade private ad uso pubblico, passaggi privati e cortili

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio, fanno parte integrante dell'organismo edilizio e devono essere progettati unitamente ad esso.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione, se l'Amministrazione comunale la ritiene necessaria;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche;
- all'illuminazione, se aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza e comunque qualora ritenuto necessario ai fini della sicurezza del traffico.

3. Le strade private ad uso pubblico a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere larghezza minima di metri 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

4. Le strade private ad uso pubblico a servizio di residenze con una sola unità abitativa, devono avere larghezza minima di metri 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 6,75.

5. Le strade private ad uso pubblico a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di metri 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di metri 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 10,00; se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

6. Le strade private ad uso pubblico poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

7. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesaggistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo in merito alle caratteristiche tecniche delle strade, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

8. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

9. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto paesaggistico di riferimento con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

10. Nei nuclei di antica formazione, le aree scoperte quali corti, cortili e simili, costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte: al fine di non determinare la perdita del valore unitario della corte, devono essere perseguite scelte progettuali conformi alle disposizioni di cui al vigente PGT.

11. Le strade private di uso pubblico devono avere le caratteristiche definite dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e dalle disposizioni di dettaglio previste dall'ordinamento vigente in materia.

Art. 97. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

2. Le caratteristiche tecniche di tali manufatti, ai fini igienico-sanitari, sono definite dal precedente articolo 57 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 98. Materiali e tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:

a) sicurezza in caso di incendio;
b) igiene, salute e fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.

2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma 1, si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

3. Nelle costruzioni di edifici è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

4. È altresì vietato per i riempimenti, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

Art. 99. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con l'effettivo utilizzo, devono essere preferenzialmente sistemati con piante e verde in relazione al contesto.

2. Di norma una fascia di dimensione adeguata lungo le pareti degli edifici, dovrà essere pavimentata con materiali impermeabili, fatti salvi casi particolari in ambiti paesaggistici tutelati.

3. Fatti salvi i casi espressamente previsti dall'ordinamento vigente, nelle aree di pertinenza non possono essere accumulati o depositati materiali e merci.

4. Nelle aree di pertinenza potranno essere realizzate aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo aventi funzione ornamentale o di svago di limitate dimensioni. In ogni caso ricoveri per animali domestici e da cortile, ripostigli per attrezzi e manufatti accessori non devono superare complessivamente una superficie coperta di mq 6 e devono avere un'altezza massima esterna inferiore a m 2,40.

Art. 100. Piscine

1. Ferma restando la necessità di acquisire i titoli abilitativi edilizi previsti dall'ordinamento vigente, la realizzazione delle piscine pubbliche e private, ancorché a servizio di uno o più edifici, possono essere realizzate con l'osservanza delle disposizioni dettate dal PGT per i diversi ambiti e aree, e nel rispetto delle eventuali tutele dei beni culturali, del paesaggio e dell'ambiente interessanti l'area.

2. Nella costruzione, manutenzione e gestione delle piscine, devono essere osservati i requisiti stabiliti dalle norme tecniche di settore ai fini igienico-sanitari e di sicurezza.

3. Le piscine private interrate e scoperte, devono distare almeno 2,00 m dai confini privati e dagli spazi pubblici e di uso pubblico; le altre piscine devono osservare le distanze previste per i fabbricati dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade.

4. I locali tecnici per il funzionamento delle piscine, se interrati devono distare almeno 2,00 m dai confini privati e dagli spazi pubblici e di uso pubblico. Qualora non interrati, devono rispettare le distanze per i fabbricati dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade.

5. Al fine di perseguire l'obiettivo di un uso responsabile e sostenibile della risorsa idrica in quanto bene pubblico primario, le piscine devono essere dotate degli opportuni accorgimenti tecnici per risparmiare il consumo di acqua, ad esempio limitandone l'evaporazione, prevedendo il recupero dell'acqua piovana, ecc. Allo stesso fine, devono essere svolte correttamente le attività di manutenzione che consentono di evitare sprechi idrici.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 101. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 27 del DPR 380/2001, il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa secondo criteri di efficacia ed efficienza.

3. L'eventuale attività di controllo riguardante specifiche materie non attinenti all'attività edilizia e urbanistica, è esercitata dai competenti enti e uffici comunali con le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 102. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 27 del DPR 380/2001, il responsabile del competente ufficio comunale, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia in corso sul territorio comunale. A tal fine, l'Amministrazione comunale può richiedere la presenza del direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari comunali incaricati, ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti e per la verifica della sussistenza di situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Art. 103. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Ferme restando le sanzioni amministrative derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia e urbanistica, disciplinate dagli articoli 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 42, del DPR 380/2001 e le sanzioni amministrative derivanti dalla violazione degli obblighi di protezione e conservazione dei beni culturali e paesaggistici, disciplinate dal d.lgs. 42/2004, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 104. Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento Edilizio sono di competenza del Consiglio comunale, fermo restando quanto previsto nei successivi commi.

2. La Regione potrà provvedere, qualora se ne presentasse la necessità, agli aggiornamenti degli allegati B e C alla DGR 695/2018, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.

3. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente modificate dalle norme statali e regionali aventi diretta applicazione, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Art. 105. Disposizioni transitorie

1. Alle domande, segnalazioni o istanze comunque denominate, presentate precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, si applica la normativa vigente alla data della loro presentazione, fatta comunque salva la possibilità per gli interessati di adeguarsi alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

PES_MI - - 1 - 2026-10-09 - 0014491