



**NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO del COMUNE DI MILANO**  
**OSSERVAZIONI**  
**AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 29 L.R. 12/2005 S.M.I.**  
**SUL TESTO ADOTTATO CON DCC N. 9 DEL 14 APRILE 2014**

**OSSERVAZIONE N. 1**

**Art. 11 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

6. Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico. Tali certificazioni dovranno poi essere allegate al fascicolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio come indicato all'Articolo 47 del presente Regolamento e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica. Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Il certificato di idoneità statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità. Tale certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate, tamponamenti, ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto, così come indicati nell'art.7.3.2 delle Norme Tecniche del D.M. 14.11.2008, anche redatta da un altro tecnico abilitato. ~~Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.~~

**MOTIVAZIONE**

L'art. 11 introduce contenuti prescrittivi che non trovano fondamento e riscontro negli ambiti di spettanza del Regolamento Edilizio previsti dall'art. 28 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Per quanto specificamente riguarda gli obblighi introdotti dal comma 6, gli stessi paiono altresì incompatibili con la situazione nella quale si trova il patrimonio edilizio di Milano, e con la correlata concreta possibilità di reperire la documentazione richiesta per gli edifici maggiormente vetusti.

Forti perplessità pone l'esigenza che i professionisti incaricati dai privati si assumano la responsabilità di un collaudo di un qualunque edificio datato di più di 50 anni, di cui non conosce alcun elemento di progettazione.

Fermi i dubbi espressi, la richiesta di modifica riguarda specificamente, innanzitutto, la previsione di decadenza dell'agibilità, che non trova fondamento:

- né nel suddetto art. 28 della L.R. 12/2005 s.m.i., che, a riguardo dell'agibilità, prevede che il Regolamento Edilizio ne possa disciplinare unicamente *"le modalità per il conseguimento"*, e non quindi le cause di decadenza;
- né negli artt. 24 ss. del D.P.R. 380/2001 s.m.i., che non prevedono la fattispecie di perdita automatica dell'agibilità introdotta dal Regolamento Edilizio.

Si chiede, inoltre, di eliminare l'obbligo di allegare queste certificazioni di verifica statica agli atti di vendita. Anche in questo caso, l'obbligo previsto – di natura civilistica – esula manifestamente dai già richiamati ambiti del Regolamento Edilizio elencati dall'art. 28 L.R. 12/2005 s.m.i, e non trova fondamento nell'art. 46 D.P.R. 380/2001 s.m.i., che non richiede neppure l'allegazione del certificato di agibilità agli atti di compravendita. La Giurisprudenza costante, d'altro canto, afferma che la stessa mancanza dell'agibilità non è in sé causa di nullità o di risoluzione di un contratto di compravendita (fra le tante, Cassazione n. 15987/2013).

## **OSSERVAZIONE N. 2**

### **Art. 12 RECUPERO URBANO E SICUREZZA PUBBLICA - Aree ed edifici dismessi, ineditati e in disuso**

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa ~~della QUALITÀ URBANA, DEL DECORO E DELL'INCOLUMITÀ PUBBLICA.~~
2. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, ~~oppure disagio per il decoro e la qualità urbana,~~ diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, ~~nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale~~ e ne dà informazione ai Consigli di Zona.

Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente Articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque dieci anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.

4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.
5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. ~~In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente Articolo è prevista una sanzione commisurata a € 500/mq di consistenza catastale degli immobili.~~
- 5b. I proprietari o i titolari di immobili o aree di cui ai commi precedenti, potranno intervenire su detti immobili o aree per interventi volti alla realizzazione e l'insediamento, ancorché in via temporanea, di destinazioni d'uso e/o funzioni di cui al Catalogo dei Servizi del Piano dei Servizi del PGT Vigente. Fatto salvo il rispetto delle normative in materia ambientale e di sicurezza, gli interventi di cui sopra potranno essere assentiti e realizzati con permesso di costruire convenzionato di cui al presente Regolamento. L'attuazione di tali interventi è subordinata alla normativa del PGT in materia di realizzazione di Servizi Costruiti – Convenzionati o Accreditati.
6. Il Consiglio Comunale, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui sopra sia eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica provvede, altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:
  - a) di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
  - b) di recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12.
7. ~~Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'amministrazione nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente o altra società controllata, controllante, o collegata ex art. 2359 c.c. è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.~~

## **MOTIVAZIONE**

L'articolo introduce obblighi manutentivi per edifici dismessi, fino all'attribuzione di sanzioni alla proprietà o di destinazione pubblica dell'immobile nel caso di inottemperanza. Pur condividendo gli obiettivi di sicurezza, salubrità e incolumità pubblica sottesi alla norma, il percorso indicato appare

poco idoneo a ottenere risultati concreti, mentre sembrerebbe aprire ambiti di lunghi contenziosi con l'Amministrazione.

Più che condivisibile appare la facoltà riconosciuta all'Amministrazione di diffidare la proprietà ad intervenire con le necessarie misure di messa in sicurezza o di pulizia dei propri immobili; tuttavia, l'articolo fa riferimento anche a ragioni di "decoro" e di "qualità urbana" che, oltre ad essere del tutto estranee alla volontà di tutela delle persone, rischiano di legittimare anche interventi arbitrari della Pubblica Amministrazione (mentre un edificio strutturalmente degradato e pericolante può essere più facilmente ed oggettivamente individuato, un immobile "fonte di disagio per la qualità urbana" non si presta ad una individuazione altrettanto oggettiva).

Del tutto inaccettabile sembra, inoltre, l'estensione della diffida anche al "recupero degli edifici sotto il profilo edilizio e funzionale" di cui al comma 3, avulsa da qualsiasi logica di sostenibilità economica e di mercato. Di norma, è interesse della stessa proprietà valorizzare e rifunzionalizzare i propri edifici obsoleti o in disuso, anche al fine di immetterli (o re-immetterli) nel mercato immobiliare. Tuttavia, se le risorse economiche necessarie alla valorizzazione e se le condizioni di mercato mancano, è del tutto astratto ipotizzare che, a fronte di una diffida del Comune, la proprietà possa o debba operare interventi edilizi e di rifunzionalizzazione sui propri immobili.

Lo stesso comma 3 assume come abbandonati gli edifici non utilizzati da oltre cinque anni. Nell'area milanese (e non solo) molte iniziative di sviluppo, concluse da oltre 5 anni, risultano tuttora invendute benché caratterizzate da un'elevata qualità edilizia e tecnologica. Il termine della norma è pertanto incongruo con la situazione di mercato che il settore immobiliare sta attraversando e questi casi non possono essere equiparati, come invece avviene nell'attuale articolato, ad immobili "abbandonati".

Si tenga, inoltre, presente che il richiamato (al comma 6 lett b)) art. 97bis della Legge Regionale per il Governo del Territorio, n. 12/2005 s.m.i., dal 2007 a oggi non ha trovato applicazione.

Oltre a quelle sopra evidenziate (e risultanti dal testo "novellato" della norma), le proposte di modifica riguardano l'eliminazione della sanzione introdotta dal comma 5 e valida anche per gli ordini imposti dall'art. 11 del Regolamento, e l'eliminazione del comma 7, che introduce la facoltà dell'Amministrazione di bloccare gli interventi nuovi presentati dai titolari (anche attraverso altre società) dei fabbricati in disuso, condizionando il rilascio dei permessi di costruire alla presentazione di una proposta di intervento per gli stessi fabbricati in disuso.

### **OSSERVAZIONE N. 3**

#### **Art. 22 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

2. Ai fini soli dell'individuazione delle procedure interne e dell'organizzazione degli uffici, si considerano:

**u) interventi edilizi minori:**

- a) manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro e risanamento conservativo;
- d) la demolizione, ove richiesta come intervento autonomo ai sensi dell'Articolo 63;
- e) la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (Articolo 117);
- f) la costruzione dei manufatti provvisori per lo sport, indicata dall'Articolo 118;
- g) interventi di rimozione dell'amianto;
- h) interventi in materia energetica (ad esempio realizzazione impianto fotovoltaico o solare termico non connessi ad altre opere);

**v) interventi edilizi maggiori:**

- a) la ristrutturazione edilizia,
- b) la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del preesistente, **fatte salve le premialità stabilite del presente Regolamento Edilizio, nonché dal Piano di Governo del Territorio**)
- c) la nuova costruzione
- d) la ristrutturazione urbanistica

## MOTIVAZIONE

Pur consapevoli che il presente comma è introdotto nel regolamento a soli fini organizzativi, si fa notare che l'applicazione di meccanismi incentivanti la sostituzione edilizia va favorita, anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, in considerazione dei costi notevolmente superiori che l'intervento sul costruito ha rispetto alla costruzione su aree libere.

Pertanto, la modifica proposta intende ribadire l'applicazione della disciplina incentivante prevista dal Piano delle Regole e dal Regolamento Edilizio, al fine di chiarirne la sua attuabilità nelle opere di demolizione e ricostruzione dell'esistente ed evitare l'insorgere di divergenze interpretative.

## OSSERVAZIONE N. 4

### **Art. 34 UTILIZZO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI**

1. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplano:
  - a) trasferimento di diritti edificatori da area di pertinenza indiretta, con cessione della stessa, ad area di pertinenza diretta;
  - b) realizzazione in immobili all'interno di aree di pertinenza diretta di servizi alla persona, mediante convenzionamento / regolamento d'uso / atto di asservimento / accreditamento dei medesimi servizi, con trasferimento dei diritti edificatori ivi generati in altre aree o mantenimento all'interno della stessa;
  - c) interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico, di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i, per conservarli all'uso e all'utilità pubblica, ove finalizzati all'ottenimento dell'incremento ulteriore previsto dall'Articolo 10.4 delle NdA del PdR.
  - d) azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere, ove finalizzate all'ottenimento degli incentivi ai cui all'Articolo 5.5 delle NdA del PdR. Nell'atto convenzionale dovranno tra l'altro indicarsi i diritti edificatori utilizzati in loco e quelli trasferiti altrove, nonché prevedersi un monitoraggio ~~degli effetti sulle attività produttive nei 24 mesi successivi alla conclusione degli interventi~~ **sull'effettivo utilizzo per attività produttive e funzioni a supporto delle stesse delle superfici derivanti dall'applicazione dell'indice edificatorio integrativo nei 24 mesi successivi alla conclusione degli interventi.** Nella convenzione dovranno essere previsti gli obblighi inerenti agli eventuali mutamenti di destinazione d'uso successivi all'ottenimento degli incentivi.

## MOTIVAZIONE

La modifica proposta è finalizzata a rendere più chiara la formulazione della parte relativa all'introduzione del monitoraggio che, così come espressa, sembra voler condizionare la fruizione

dell'incentivo a risultati della produzione da raggiungere nei due anni successivi alla realizzazione degli interventi derivanti dalla sua applicazione.

## OSSERVAZIONE N. 5

### **Art. 39 PROCEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O CON ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

8. Il Dirigente, ricevuto dal soggetto legittimato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, accetta formalmente l'atto unilaterale o controfirma la convenzione e assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, assegnando il termine di ~~45~~ **60** giorni. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento, formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Dirigente. Decorso il termine di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.
9. ~~Nel caso in cui il~~ **È fatto obbligo** del soggetto legittimato ~~non provveda~~ **di provvedere** alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione. ~~entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Dirigente la proposta di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire e questi vi provvede con adeguata motivazione.~~

### **MOTIVAZIONE**

La modifica proposta consegue alla necessità di far fronte alla limitazione imposta a livello procedurale in base alla quale gli adempimenti a carico del richiedente il titolo abilitativo, consistenti nella registrazione della convenzione e dell'atto d'obbligo, devono essere attuabili in un termine temporale che si rivela esiguo per la effettiva realizzabilità della procedura.

Si richiede, inoltre, di specificare che la registrazione e trascrizione di tali atti avvenga solo successivamente alla loro sottoscrizione o accettazione formale anche da parte della Pubblica Amministrazione. Nell'esperienza, infatti, dove si è rilevata la mancanza di sottoscrizione da parte della P.A., si sono aperti spazi di incertezza del diritto che hanno generato contenziosi pluriennali tra le parti in causa.

Si propone, infine, la riformulazione del comma 9, in quanto la negazione del permesso di costruire, a seguito del mancato rispetto di un ulteriore termine procedimentale definito a livello locale, contrasta con la volontà espressa a livello nazionale di agevolare l'iter procedurale per il rilascio del permesso di costruire.

## OSSERVAZIONE N. 6

### **Art. 76 S.L.P. (Attuazione dell'Art. 4 delle NdA del PdR)**

Ferma la definizione di s.l.p. contenuta nell'Articolo 4, comma 6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT si specifica quanto segue:

- a) con riferimento agli spazi di pertinenza dell'intero edificio non vengono computati nella SLP:
- per la s.l.p. residenziale, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili, con il seguente criterio: fino a mq. 1.000 di slp il 15% di tale slp, da mq. 1.000 a mq. 5.000 con la seguente formula  $y=(13.000-x)/800$  dove y è la massima percentuale di superfici che possono essere destinate a parti comuni senza fare slp e x la slp di riferimento dell'edificio. Oltre i 5.000 mq. la massima superficie consentita è di mq. 500.;
  - per la s.l.p. produttiva e terziaria, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a sale comuni per attività sindacali e ricreative dei dipendenti, nidi aziendali, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli e motocicli, mezzi di trasporto per disabili nella misura massima del 10% di tale s.l.p.;
  - per la s.l.p. ricettiva, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness ad uso esclusivo dei clienti dell'albergo comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli e motocicli, mezzi di trasporto per disabili nella misura massima del 10% di tale s.l.p.;
  - per la s.l.p. destinata ad attività di interesse pubblico o generale (ospedali, residenze sanitarie assistenziali, case per studenti, scuole, ecc.), non asservite, accreditate o convenzionate ai sensi del Piano dei Servizi, gli spazi accessori all'attività principale, quali: palestre, luoghi di culto, sale ricreative per gli ospiti e per gli addetti, e relativi servizi igienici, fino ad una quota del 10% di tale s.l.p..

Lo scomputo dalla s.l.p. degli spazi di cui alla presente lettera a), ~~non può comunque superare i 500 mq di superficie al netto di pareti e tramezzi, ad eccezione del ricettivo per il quale non può comunque superare i 200 mq, ed è subordinato alla sottoscrizione e alla trascrizione presso i registri immobiliari di atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune di Milano, con il quale i medesimi spazi sono asserviti perpetuamente all'uso comune dell'edificio. Gli spazi devono essere conseguentemente accatastati come beni comuni non censibili.~~

La possibilità di non computare in s.l.p. gli spazi di pertinenza come sopra descritti potrà essere utilizzata complessivamente una sola volta per ogni edificio e non potrà essere utilizzata nuovamente qualora gli spazi pertinenziali realizzati ai sensi del presente Regolamento o del previgente siano stati successivamente recuperati con norme di tipo incentivante o derogatorio (piano casa, condono edilizio, bonus ecc...) o destinati a servizi non computati in s.l.p., questo anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

*omissis*

## **MOTIVAZIONE**

La modifica proposta ha lo scopo di rimuovere una limitazione quantitativa del tutto arbitraria allo scomputo della S.l.p. e particolarmente penalizzante, rispetto alle specifiche necessità delle attività esercitate, per gli immobili produttivi e ricettivi.

## **OSSERVAZIONE N. 7**

## Art. 82 MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO

4. Nel caso di nuova costruzione, ove l'Art.17 del Piano delle Regole prescriva l'arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, percorsi pedonali o al parcheggio di biciclette con esclusione del transito e sosta dei veicoli, fanno eccezione i veicoli in transito per accedere alla proprietà privata. **In presenza di edifici destinati ad attività produttive, commerciali e ricettive, nella fascia risultante dall'arretramento è ammessa la presenza di spazi destinati al carico e scarico merci e pick up dei bus turistici di supporto alle attività insediate.**

## MOTIVAZIONE

Il comma 4 esclude transito e sosta dei veicoli negli spazi risultanti dall'arretramento degli edifici di nuova costruzione. Rispetto alla situazione attuale, tale esclusione aggiunge – anziché risolvere – ulteriori seri problemi di mobilità e sosta specialmente per le attività produttive, commerciali e ricettive, che per il regolare svolgimento della propria attività e l'organizzazione della logistica interna hanno bisogno di spazi per la sosta temporanea di breve durata degli automezzi finalizzati al carico e scarico merci e al pick-up dei passeggeri dei bus turistici. È necessario, inoltre, tenere in considerazione anche l'affermazione dell'e-commerce come modalità crescente di acquisto, che, prevedendo la consegna della merce direttamente all'indirizzo del cliente, sta modificando in modo strutturale la mobilità delle merci in ambito urbano.

Si propone, quindi, di integrare l'articolo per includere, almeno negli spazi risultanti dall'arretramento degli edifici che ospitano funzioni produttive, commerciali e ricettive realizzati negli ambiti di rinnovamento urbano, anche la sosta di breve durata di questi veicoli e solo per le finalità di cui sopra.

## OSSERVAZIONE N. 8

## Art. 88 DISTANZE E ALTEZZE

1. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, la distanza degli edifici dal confine dei fondi contigui di altra proprietà non può essere inferiore a m. ~~5~~ **3** misurati dal filo della facciata o dai balconi aggettanti. Al di sotto di tale distanza le costruzioni sono ammesse a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà confinante mediante atto registrato e trascritto, da produrre contestualmente alla presentazione del titolo, sempre ovviamente fatta salva la distanza minima inderogabile di m. 10 tra fronti finestrate.

~~La distanza minima dai confini di cui al presente comma è fissata in misura pari alla metà della distanza minima inderogabile mutuata dal DM 1444/1968 e sarà pertanto da applicarsi sempre con tale rapporto conformemente ad eventuali sopraggiunte disposizioni normative sovra ordinate, derogatorie o sostitutive.~~

## MOTIVAZIONE

Dal momento che il Codice Civile fissa a 3 m la distanza minima fra costruzioni (art. 873), non si ravvisa la necessità di fissare una limitazione più stringente avuto riguardo alla distanza dai confini,

anche in relazione all'obiettivo di omogeneizzazione e di semplificazione della regolamentazione edilizia a livello comunale a cui la legislazione nazionale sta tendendo. La distanza di 3 m dal confine, inoltre, è la stessa prevista dal tuttora vigente Regolamento Edilizio (art. 27).

## **OSSERVAZIONE N. 9**

### **Art. 117 PARCHEGGI**

7. Nelle nuove costruzioni tutti i box dovranno essere ~~dotati~~ **predisposti per l'installazione** di presa elettrica con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici.

### **MOTIVAZIONE**

Pur condividendo l'obiettivo di assicurare le condizioni per favorire lo sviluppo di mezzi di trasporto sostenibili come i veicoli elettrici, si suggerisce di rivedere la norma affinché non sia troppo onerosa, soprattutto in considerazione dello stato attuale di diffusione di tali mezzi. Si chiede quindi di rendere obbligatoria la sola predisposizione per prese per la ricarica delle batterie dei motori elettrici, che verranno allacciate alla rete qualora vi sia una richiesta effettiva.

## **OSSERVAZIONE N. 10**

### **Art.9 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO: SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA (ALLEGATO 2)**

2. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono ~~autorizzati dall'autorità d'ambito, sentito il gestore del servizio idrico integrato~~ **soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale. Il Titolo autorizzativo è adottato dall'Autorità Competente (Provincia) e rilasciato dallo SUAP competente per territorio.**
3. A tutela dell'integrità e funzionalità degli impianti il gestore del servizio idrico integrato può, **nelle aree di ampliamento e di espansione e in caso di ristrutturazione o rifacimento delle reti esistenti**, introdurre limiti locali o generalizzati alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, in conformità a quanto prescritto dall'Art.2.1 dell'appendice G alle norme tecniche di attuazione del Programma Regionale di Tutela ed Uso delle Acque.

### **MOTIVAZIONE**

La proposta di modifica del comma 2 è volta ad adeguare le indicazioni sulle autorizzazioni agli scarichi con quanto previsto in materia di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) dal DPR 13 marzo 2013, n. 59.

In relazione al comma 3, inoltre, proprio in conformità a quanto prescritto dall'art. 2.1 dell'appendice G alle norme tecniche di attuazione del Programma Regionale di Tutela e Uso delle Acque, l'eventuale introduzione di limiti alle portate di acque meteoriche in fognatura possono applicarsi alle

aree di ampliamento e di espansione (così come definite all'art. 1 dell'appendice G) e costituire riferimento in caso di ristrutturazione o rifacimento delle reti esistenti.

### **OSSERVAZIONE N. 11**

#### **Art.10 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO: SCARICO SU SUOLO ED IN CORSO D'ACQUA SUPERFICIALE (ALLEGATO 2)**

1. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, e meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale è soggetto ad autorizzazione della Provincia.

#### **MOTIVAZIONE**

La modifica proposta è finalizzata ad adeguare le indicazioni sulle autorizzazioni agli scarichi con quanto previsto in materia di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) dal DPR 13 marzo 2013, n. 59.

Milano, luglio 2014