



# COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

*Provincia di Como*

COPIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24 registro deliberazioni

Prot N°

### OGGETTO :

APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI CASSINA RIZZARDI AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **duemilasedici**, addì **venticinque**, del mese di **luglio**, alle ore **18** e minuti **30**, nella SEDE COMUNALE.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ORDINARIA ed in seduta PUBBLICA di PRIMA CONVOCAZIONE  
Risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
DE CECCHI PAOLO	SINDACO	X	
BELLU' IVO	CONSIGLIERE	X	
BIANCHI ROSA	CONSIGLIERE	X	
TAGLIABUE MARCO	CONSIGLIERE	X	
SALA TESCIAT SERGIO	CONSIGLIERE	X	
COLOMBO GIACOMO	CONSIGLIERE		X
CASTIGLIONI MARIA ADELE	CONSIGLIERE	X	
GATTI RAUL	CONSIGLIERE	X	
Totale		7	1

Partecipa con funzioni consuntive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell' art. 97, comma 4º, lettera a), del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267 il Segretario Comunale Signor **DOTT. GIACINTO SARNELLI**

Il Signor **DE CECCHI PAOLO** nella sua qualità di SINDACO assunta la presidenza e constatata la legalità dell' adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all' ordine del giorno

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO  
DEL COMUNE DI CASSINA RIZZARDI AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.**

La fase della presentazione e del dibattito è contenuta nella registrazione pubblicata sul sito ufficiale del Comune: [www.comune.cassinarizzardi.co.it](http://www.comune.cassinarizzardi.co.it)

Illustra l'argomento il Sindaco Paolo De Cecchi.  
Interviene il consigliere comunale Raul Gatti.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 22/04/2016 si adottava il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., predisposto dall'Arch. Giovanni Gaspa, con studio in Tavernero (CO);

**DATO ATTO CHE**, in adempimento a quanto previsto dall'art. 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. recante "Norme in materia di inquinamento acustico", si è provveduto a:

- depositare la deliberazione di adozione per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati;
- a pubblicare gli atti nel sito informatico dell'amministrazione comunale, sezione amministrazione trasparente;
- a dare comunicazione al pubblico del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale mediante avviso affisso all'albo pretorio on-line in data 29/04/2016;
- a richiedere parere sulle norme di carattere igienico-sanitario alla competente ASL, con posta elettronica certificata del 29/04/2016 - prot. 2073;

**CONSIDERATO CHE**, nei termini prescritti dall'art. 14, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono pervenute n. 3 osservazioni, allegate alla presente deliberazione:

1. osservazione da parte di Negrini Primina e Biesuz Federico – prot. 2605 del 27/05/2016;
2. osservazione da parte di Biesuz Sara Giovanni, Biesuz Simone e Luraschi Gualtiero – prot. 2606 del 27/05/2016;
3. osservazione d'Ufficio del 25/05/2016;

**DATO ATTO CHE**, nel termine di 60 giorni dalla sopra richiamata richiesta di parere ad ATS Insubria, la stessa non ha fatto pervenire alcun riscontro e, pertanto, il parere si intende reso favorevolmente ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

**CONSIDERATO CHE** l'Arch. Giovanni Gaspa ha provveduto a predisporre le singole proposte di controdeduzione a tutte le osservazioni pervenute;

**ESAMINATI:**

- le osservazioni pervenuti;
- l'elaborato "*Controdeduzioni alle osservazioni pervenute*" predisposto dall'Arch. Giovanni Gaspa prot. 3363 del 18/07/2016, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

Si procede alla valutazione dei pareri e delle osservazioni pervenute, alle relative controdeduzioni ed alla loro votazione:

### **1. Osservazione presentata da Negrini Primina e Biesuz Federico**

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**ESAMINATA** l'osservazione pervenuta da parte di Negrini Primina e Biesuz Federico in data 27/05/2016 - prot. 2605;

**CONSTATATO CHE** l'osservazione presentata chiede alcune modifiche e/o precisazioni agli articoli 132 (repertorio degli interventi edilizi tipo non in zona A di P.G.T.), 135 (bioedilizia), 175 (isolamento acustico), 141 (disposizione planivolumetrica degli edifici e materiali ecosostenibili), 105 (caratteristiche costruttive delle autorimesse o posti auto privati), 159 (utilizzo delle acque meteoriche), 167 (illuminazione naturale, ombreggiamento), 158 (alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie), 178 (Ventilazione meccanica controllata) ed in merito ai "meccanismi premiali";

**RITENUTO CHE** l'osservazione formulata sia PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, limitatamente agli aspetti utili a meglio precisare e definire compiutamente le disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio, come meglio individuate e specificate nell'allegato "*Controdeduzioni alle osservazioni pervenute*";

**CON** cinque voti favorevoli e due contrari (Castiglioni Maria Adele e Raul Gatti), espressi nei modi di legge, essendo sette i consiglieri presenti e votanti e nessun astenuto;

#### **DELIBERA**

di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione pervenuta, limitatamente agli aspetti utili a meglio precisare e definire compiutamente le disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio, come meglio individuate e specificate nell'allegato "*Controdeduzioni alle osservazioni pervenute*" e, conseguentemente, di provvedere ad apportare le necessarie modifiche al Regolamento stesso.

### **2. Osservazione presentata da Biesuz Sara Giovanni, Biesuz Simone e Luraschi Gualtiero**

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**ESAMINATA** l'osservazione pervenuta da parte di Ing. Biesuz Sara Giovanna, Ing. Biesuz Simone e Arch. Luraschi Gualtiero in data 27/05/2016 - prot. 2606;

**CONSTATATO CHE** l'osservazione avente carattere generale, concerne:

- Titolo III – Capo V – Sezione III “requisiti degli ambienti” (art. 89 – superfici e volumi minimi, art. 90 – altezze minime, art. 91 – aeroilluminazione naturale, art. 93 – sottotetti abitabili e praticabili, art. 94 – soppalchi);
- Titolo III – Capo III “definizione degli interventi ed i relativi atti ed elaborati da allegare alla domanda del permesso di costruire, di autorizzazione, alla denuncia di inizio attività e alla comunicazione” (art. 56 – altri tipi di intervento, art. 57 – Documenti ed elaborati);
- Titolo III – Capo V – Sezione IV, art. 100 – ricoveri di animali in zone non agricole e Titolo V – Capo II – Sezione I, art. 127 – gazebo, pergolati ed arredi da giardino);
- Titolo V – Capo II – Sezione I, art. 130 – patii;

- Titolo V – Capo III – Sezione II “immagine pubblica”, art. 132 – repertorio degli interventi edilizi tipo non in zona A di P.G.T.;
- Titolo V – Capo IV “contenuti di qualità” con relative sezioni;
- Titolo V – Capo IV – Sezione IV, art. 142 – isolamento termico dell’involtucro degli edifici nuovi o ristrutturati (trasmittanza termica) e protezione dal sole;
- Titolo V – Capo IV – Sezione VII “fonti rinnovabili di energia”, art. 162 – produzione di energia elettrica (impianti solari fotovoltaici);
- Titolo VI “norme finali”, art. 182 – manufatti e opere oggetto di condono edilizio;

**RITENUTO CHE** l’osservazione formulata sia PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, limitatamente agli aspetti utili a meglio precisare e definire compiutamente le disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio, come meglio individuate e specificate nell’allegato *“Controdeduzioni alle osservazioni pervenute”*;

**CON** cinque voti favorevoli e due contrari (Castiglioni Maria Adele e Raul Gatti), espressi nei modi di legge, essendo sette i consiglieri presenti e votanti e nessun astenuto;

## **DELIBERA**

di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l’osservazione pervenuta, limitatamente agli aspetti utili a meglio precisare e definire compiutamente le disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio, come meglio individuate e specificate nell’allegato *“Controdeduzioni alle osservazioni pervenute”* e, conseguentemente, di provvedere ad apportare le necessarie modifiche al Regolamento stesso.

### **3. Osservazione d’Ufficio**

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

ESAMINATA l’osservazione presentata dall’Ufficio Tecnico Comunale in data 25/05/2016;

CONSTATATO CHE l’osservazione è rivolta a correggere alcuni errori materiali riscontrati e ad apportare precisazioni utili all’applicazione del nuovo regolamento, contenute negli articoli 3, 7, 14, 56, 63, 64, 75, 76, 97, 101, 162;

**RITENUTO CHE** l’osservazione sia pertanto ACCOGLIBILE;

**CON** cinque voti favorevoli e due contrari (Castiglioni Maria Adele e Raul Gatti), espressi nei modi di legge, essendo sette i consiglieri presenti e votanti e nessun astenuto;

## **DELIBERA**

di ACCOGLIERE l’osservazione presentata dall’Ufficio Tecnico in quanto rivolta a correggere alcuni errori materiali riscontrati nonché a meglio precisare le disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio e, conseguentemente, di provvedere ad apportare le necessarie modifiche al Regolamento stesso.

Terminato l'esame delle osservazioni pervenute;

**RITENUTO** pertanto di procedere all'approvazione definitiva del nuovo Regolamento Edilizio con relativo allegato energetico, opportunamente modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;

**VISTA** la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. con particolare riferimento all'articolo 28, che disciplina i contenuti del Regolamento Edilizio, ed all'art. 29, che regola le relative procedure di approvazione;

**VISTO** altresì l'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente in merito alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, nonché ai sensi dell'art. 4, commi 1 e 2, del Regolamento Comunale sui controlli interni;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 4, comma 4, del Regolamento Comunale sui controlli interni;

**CON** cinque voti favorevoli e due contrari (Castiglioni Maria Adele e Raul Gatti), espressi nei modi di legge, essendo sette i consiglieri presenti e votanti e nessun astenuto;

### **DELIBERA**

- 1) di approvare definitivamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il nuovo Regolamento Edilizio Comunale con relativo allegato energetico e l'elaborato "*Controdeduzioni alle osservazioni presentate*", allegati alla presente per farne parte integrante della stessa;
- 2) di demandare al competente Responsabile del Servizio ogni eventuale ulteriore adempimento.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON** cinque voti favorevoli e due contrari (Castiglioni Maria Adele e Raul Gatti), espressi nei modi di legge, essendo sette i consiglieri presenti e votanti e nessun astenuto;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D- Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
F.to DE CECCHI PAOLO



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. GIACINTO SARNELLI

### REFERITO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente verbale è stato affisso all' Albo Pretorio di questo Comune il giorno 29 LUG. 2016 e vi rimarrà affisso per quindici giorni consecutivi e cioè fino al 13 AGO. 2016  
Cassina Rizzardi, li

29 LUG. 2016



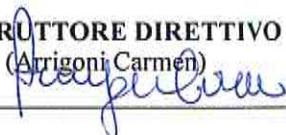
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. GIACINTO SARNELLI

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Rizzardi, li 20 LUG. 2016



**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO**  
(Arrigoni Carmen)



### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art.134 D.Lgs.267/00)

[ ] Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art.134 c.3 del D.lgs 267/2000 in quanto trascorso il decimo giorno di pubblicazione.

[X] Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 26/07/2016 ai sensi dell'art.134 c.4 del D.lgs 267/2000 in quanto immediatamente eseguibile.

Cassina Rizzardi, li 26/07/2016



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. GIACINTO SARNELLI

COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

PROT. n. 0002605 Titolo: VI Classe: 3

Data 27/05/2016

Spett.le

COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Via Vittorio Emanuele, 121

22070 – Cassina Rizzardi (COMO)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

CE N. 26  
25/07/2016

IL SINDACO

Fb (Paolo De Gecchi)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Fb Dott. Giacinto Sametti

OSSERVAZIONE

al REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 22 aprile 2016

I sottoscritti:

- NEGRINI PRIMINA, nata a Cirimido (CO) il 18/12/1946, c.f. NGRPMN46T58C724H, residente a Cassina Rizzardi in Via Giberto Introzzi n. 282
  - e
- BIESUZ FEDERICO, nato a Como il 03/09/1960, c.f. BSZFR60P03C933K, residente a Cassina Rizzardi in Via Innocenzo XI n. 36

con riferimento alle disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio Comunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 22 aprile 2016,

PRESENTANO

la seguente osservazione, articolata nei vari punti analizzati nel prosieguo della trattazione, che affronta sia aspetti generali, sia aspetti più prettamente inerenti gli ambiti di Piano Attuativo, essendo gli scriventi proprietari di mappali inseriti dal P.G.T. vigente nell'Ambito di Trasformazione "AMB04" (vedi stralcio di cui sotto).



P.G.T. - Tavola PR 01\_1a – Piano delle Regole – Ambiti omogenei

1) In merito genericamente al TITOLO V – CAPO III – SEZIONE II “IMMAGINE PUBBLICA” – ART. 132 “REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO NON IN ZONA A DI P.G.T.”:

- a) gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione una più chiara individuazione del campo di applicazione del disposto. Nel titolo e nel corpo dell’articolo sono, infatti, variamente richiamate “Zone e/o Ambiti di Ristrutturazione del P.G.T.”, “zone A” e “zone E” (non corrispondenti con la nomenclatura di cui all’azzonamento comunale vigente), nonché “edifici da restaurare” e “zone di recupero” che, a parere degli scriventi, dovrebbero essere ricompresi nell’art. 131 relativo alle sole “zone A”.
- b) tenuto conto che l’impostazione dell’articolo in oggetto presuppone che gli interventi edilizi elencati siano nel complesso da intendersi come “preferibili”, salvo ambiti specifici, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di individuare con maggior chiarezza detti ambiti, determinando in modo puntuale la limitata gamma di interventi che rientrano nella casistica di “obbligatori”.
- c) partendo dal presupposto che l’articolo in questione, con riferimento alle aree residenziali, si riferisca principalmente ai seguenti ambiti di PGT:
  - Ambito 2 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale
  - Ambito 3 - Tessuto urbano consolidato a media densità residenziale
  - Ambito 4 - Tessuto urbano consolidato a bassa densità residenziale
  - Ambito 7 - Piani Attuativicioè aree caratterizzate da un edificato sostanzialmente recente e potenzialmente suscettibile di riqualificazione/ rinnovamento,  
gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di rivalutare globalmente l’intero repertorio degli interventi edilizi tipo, eliminando i parametri maggiormente conservativi che attengono più strettamente ad un tessuto storico e consentendo, di fatto, la possibilità di proporre scelte architettoniche innovative, sia in termini di forme che di materiali e soluzioni costruttive.  
La richiesta in questione attiene in generale l’intero repertorio; alcune disposizioni di dettaglio del repertorio stesso relative agli ambiti sopra citati, ritenute di particolare importanza dagli scriventi, sono ulteriormente trattate in modo puntuale nel seguito del presente documento.

2) In merito al contenuto specifico di cui al TITOLO V – CAPO III – SEZIONE II “IMMAGINE PUBBLICA” – ART. 132 ed in particolare alle COPERTURE, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di esprimersi in merito alle proposte indicate in ogni singolo punto riportato nel seguito:

- a) eliminare il vincolo (punto: 1.Repertorio Edilizio – A.Copertura) in merito alla pendenza massima delle coperture (il Regolamento Edilizio prevede una pendenza massima del 45%) oppure, quantomeno, innalzare tale parametro di pendenza a valori superiori (intorno al 50% - 55%).  
Si evidenzia a tale proposito che:
  - un valore di pendenza pari al 45% (corrispondente ad un angolo di circa 24°), o anche limitatamente superiore, contraddistingue coperture di tipo ordinario in termini di inclinazione e impatto visivo. Tale parametro è facilmente riscontrabile nell’edificato di qualche decennio fa e, pertanto, è probabilmente già piuttosto comune nelle costruzioni esistenti in Comune di Cassina Rizzardi.
  - la possibilità di adottare pendenze più elevate consentirebbe una ottimizzazione delle prestazioni di pannelli solari / moduli fotovoltaici posati in aderenza alla copertura.
  - il Regolamento Edilizio Comunale, a parere degli scriventi, dovrebbe incentivare la possibilità di realizzare coperture con forme innovative e più moderne (ad esempio in legno a volta, ...), non vincolando le stesse a meri parametri di pendenza.
- b) eliminare i vincoli (punto: 2.Aspetti morfologici – A.Copertura) in merito ai materiali da impiegare in copertura nelle zone esterne al nucleo storico, sia con riferimento al manto sia alle gronde,

consentendo il libero impiego di tutti i prodotti che il mercato mette a disposizione (prodotti in metallo, pietra, materie plastiche, materie ceramiche, cemento, ...). Anche in ragione delle future evoluzioni tecnologiche dei materiali da costruzione, appare poco efficace vietare a priori l'utilizzo di un materiale specifico; risulterebbe più incisivo introdurre delle limitazioni sull'aspetto esteriore del materiale utilizzato in relazione agli effetti percettivi che genera (ad esempio vietando finiture con effetto riflettente o a specchio per tutti gli elementi della copertura, ...).

- 3) In merito al contenuto specifico di cui al TITOLO V – CAPO III – SEZIONE II “IMMAGINE PUBBLICA” – ART. 132 ed in particolare alle FACCIADE ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLE STESSE, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di esprimersi in merito alle proposte indicate in ogni singolo punto riportato nel seguito:
- a) eliminare i vincoli (punto: 2.Aspetti morfologici – B.Facciata e punto: 3.Aspetti ambientali – A.Facciata) relativi ai colori da impiegare per intonaci di facciata, rendendo la scelta dei colori libera per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato e per gli ambiti di Piano Attuativo, o alternativamente, ampliare la gamma colori indicata, consentendo l'utilizzo dei colori delle terre naturali e derivati, ma anche di tutte le gamme di grigio, verde, rosso, bianco.
  - b) eliminare i vincoli (punto: 2.Aspetti morfologici – B.Facciata e punto: 3.Aspetti ambientali – A.Facciata) relativi ai colori da impiegare per i serramenti (ad esempio non è chiaro perché i serramenti debbano essere di colore scuro se in metallo, ...), per le ringhiere e per le griglie (ad esempio non è chiaro perché le griglie e le ringhiere sono da realizzarsi in colore scuro, ...), rendendo la scelta dei colori libera per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato e per gli ambiti di Piano Attuativo.
  - c) introdurre anche il PVC nel novero dei materiali consentiti per l'installazione di nuovi serramenti;
  - d) eliminare i vincoli in merito al colore ed alla tipologia delle pietre da impiegare per soglie, davanzali e zoccolature negli ambiti del tessuto urbano consolidato e negli ambiti di Piano Attuativo.
  - e) eliminare per i Piani Attuativi relativi a interventi di nuova costruzione, come l'Ambito di Trasformazione “AMB04” in oggetto, l'obbligatorietà circa la redazione del Piano del Colore, limitando tale prescrizione ai Piani di Recupero. L'edificazione nei nuovi ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, tenuto conto delle ridotte volumetrie, è, infatti, orientata preferenzialmente verso la realizzazione di edifici isolati monofamiliari o bifamiliari, il cui impatto sull'intorno è tale da non far ritenere necessaria l'elaborazione di uno specifico Piano del Colore.
- 4) In merito alle disposizioni di cui al TITOLO V – CAPO IV – ART. 135 “BIOEDILIZIA”, ribadite anche nel TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE IX “RUMORI” – ART. 175 “ISOLAMENTO ACUSTICO”, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di eliminare le prescrizioni relative agli spessori minimi delle pareti esterne (previsto spessore minimo superiore a 30 cm) e dei solai intermedi (previsto spessore minimo superiore a 40 cm). Esse costituiscono, di fatto, solo una limitazione nella possibile scelta di soluzioni costruttive e tecnologiche presenti in un mercato in continua evoluzione. L'idoneità delle soluzioni costruttive è da ricercarsi unicamente nel rispetto dei parametri prestazionali che la normativa impone, indipendentemente da superflui vincoli dimensionali.

- 5) In merito alle disposizioni di cui al TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE IV “ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI” – ART. 141 “DISPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI E MATERIALI ECOSOSTENIBILI”, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione che anche per i Piani Attuativi le disposizioni di cui all’articolo in oggetto, analogamente a quanto indicato per P.d.C o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.L.A., siano da applicarsi “preferibilmente” e non “obbligatoriamente”.

Nel dettaglio, si chiede di poter considerare come semplici linee guida di buona progettazione, cioè non obbligatorie, le indicazioni relative a:

- orientamento degli edifici e dei singoli locali (le peculiarità di forma e dimensione che possono presentare i vari lotti e gli eventuali vincoli derivanti dall’assetto complessivo del piano attuativo potrebbero non consentire, di fatto, il pieno rispetto dei parametri in questione);
- materiali da utilizzare per la realizzazione degli isolamenti termici. Tenuto conto che l’orizzonte temporale di attuazione dei piani attuativi è mediamente piuttosto lungo e che la tecnologia riferita ai materiali da costruzione (ed in particolare al riciclo di scarti di lavorazione per la produzione di pannelli termo-isolanti) è in continua evoluzione, con la conseguenza che in futuro ci potranno essere soluzioni alternative (o migliori) a quelle attualmente sul mercato, si richiede che venga riconosciuta ai soggetti attuatori la piena libertà di scelta dei materiali (fibra di legno, sughero, fibra minerale, poliuretano, polistirene, ...).

Si evidenzia che l’eventuale eliminazione del concetto di “disposizioni obbligatorie da attuare nei P.A.” non comporterebbe, di fatto, il venir meno del ruolo di controllo del Comune, a cui, in ultimo, è riservata l’approvazione dei Piani Attuativi in ambito di Consiglio Comunale.

- 6) In merito alle disposizioni di cui al TITOLO III – CAPO V – SEZIONE VI “REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE” – ART. 105 “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE AUTORIMESSE O POSTI AUTO PRIVATI”, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di ridurre il parametro relativo alla distanza indicativa delle griglie di aerazione di corselli e/o spazi di manovra dalle finestre o aperture del fabbricato, adottando un valore inferiore ai m 3,00 previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il rispetto del parametro attualmente indicato nel Regolamento Edilizio si ritiene di difficile attuazione soprattutto nel caso di autorimesse di dimensioni limitate collocate al livello interrato, all’interno della proiezione della sagoma del fabbricato.

- 7) In merito alle disposizioni di cui al TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE VI “CONSUMI D’ACQUA” – ART. 159 “UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE”, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di rivalutare i parametri di dimensionamento delle cisterne per la raccolta delle acque meteoriche da realizzare negli edifici di nuova costruzione.

Nel dettaglio si chiede di:

- prevedere che il dimensionamento delle cisterne avvenga in funzione delle sole aree a verde, cioè quelle che necessitano realmente di irrigazione, e non in funzione delle generiche superfici drenanti (cortili, ...) come indicato nel Regolamento Edilizio Comunale;
- elevare a 250 mq il parametro di superficie minima delle aree a verde che introduce l’obbligo di dotazione di cisterna per la raccolta di acque meteoriche negli edifici di nuova costruzione (nel Regolamento Edilizio Comunale il parametro è pari a 50 mq);
- modificare il parametro di dimensionamento delle cisterne (nel Regolamento Edilizio Comunale il parametro è: 1 mc ogni 50 mq), in modo da evitare che giardini di dimensione limitata debbano comunque dotarsi di cisterne di elevata capacità (es: giardini da 500 mq devono dotarsi di cisterne da 10 mc) al pari di aree a verde di superficie decisamente superiore.

Gli scriventi, a tal fine, prospettano l'adozione di una tabella di dimensionamento dei serbatoi in funzione di range crescenti di superficie; si riporta una proposta nel seguito:

SUPERFICIE A VERDE "S" [mq]	CAPACITA' DELLA CISTERNA DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE [mc]
$S < 250 \text{ mq}$	Nessun obbligo di installazione di cisterna per raccolta delle acque meteoriche
$250 \text{ mq} < S < 500 \text{ mq}$	1,50 mc (1.500 litri)
$500 \text{ mq} < S < 1.000 \text{ mq}$	2,50 mc (2.500 litri)
$1.000 \text{ mq} < S < 2.500 \text{ mq}$	5,00 mc (5.000 litri)
$S > 2.500 \text{ mq}$	10,00 mc (10.000 litri)

I parametri di gradualità di attuazione riportati in tabella tengono conto del fatto che l'interramento di una cisterna per la raccolta d'acqua meteorica comporta un'alterazione della natura del suolo limitandone le capacità drenanti, vegetative e biologiche; è pertanto necessario introdurre un elemento di gradualità che consenta di garantire un equilibrio del suolo anche in giardini di piccola dimensione.

A supporto di quanto sopra proposto, si evidenzia che i costi per la realizzazione degli interventi in oggetto sono notevoli, in termini di opere impiantistiche e opere edili accessorie; è, pertanto, opinione degli scriventi che debba essere valutata in modo più equo la correlazione tra l' "importanza" del bene in oggetto (area a verde) e l'impegno economico richiesto al privato per le dotazioni impiantistiche (inteso sia come costo iniziale di installazione, sia come costo di manutenzione nel tempo).

Si sottolinea inoltre che, anche da un punto di vista prettamente commerciale, cisterne di capacità pari a 10 mc costituiscono elementi di volume limite presenti sul mercato, essendo le stesse ordinariamente destinate ad insediamenti di tipo industriale/commerciale/terziario caratterizzati da superfici a verde di notevole estensione.

- 8) In merito al contenuto di cui al TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE VIII "ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE" - ART. 167 "ILLUMINAZIONE NATURALE – OMBREGGIAMENTO", con specifico riferimento alla verifica dell'ombreggiamento, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione quanto segue:
- rivalutare il criterio adottato per la verifica, in quanto l'utilizzo nel calcolo di un parametro restrittivo quale la " tangente di 25° ", comporta l'imposizione di distanze tra gli edifici marcatamente superiori a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente. A titolo esemplificativo, si evidenzia che per un'altezza di zona consentita pari a 7,50 m, la verifica degli ombreggiamenti determinerebbe una distanza minima tra gli edifici del comparto pari a ben 16 m.
  - esplicitare con maggior chiarezza, sebbene l'intento sia già ravvisabile nel contenuto dell'articolo, che la verifica dell'ombreggiamento è da intendersi come "buona prassi di progettazione", finalizzata al conseguimento di più elevati livelli di qualità ambientale, e non come parametro da rispettare obbligatoriamente in ambito di progettazione.
  - chiarire che la verifica dell'ombreggiamento è da effettuare solo tra fabbricati destinati a funzioni primarie (residenza, industria, terziario, commercio) e non fabbricati accessori (volumi tecnici, autorimesse, ...).

**9) Con riferimento ai seguenti articoli:**

- **TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE VI “CONSUMI D’ACQUA” - ART. 158 “ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE”**
- **TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE X “VENTILAZIONE” - ART. 178 “VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA”**

gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di esplicitare con maggior chiarezza, sebbene l'intento sia già ravvisabile nel contenuto degli articoli, che le disposizioni in essi contenute sono da intendersi di applicazione “non obbligatoria”, sia con riferimento agli edifici nuovi sia agli edifici esistenti sottoposti ad intervento edilizio.

**10) In merito al contenuto del TITOLO V – CAPO V “MECCANISMI PREMIALI” e dell’Allegato Energetico Ambientale, a cui i disposti dell’art. 180 e dell’art. 181 rimandano, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di:**

- **esplicitare in modo puntuale, con specifico riferimento agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, quali sono le modalità da adottare per accedere agli incentivi relativi all’incremento volumetrico e alla riduzione del contributo concessorio, nonché quali sono i criteri di verifica e le eventuali garanzie che il Comune intende richiedere.**  
In merito ai volumi premiali, non è chiaro, ad esempio, se i criteri esplicitati all’art. 181, comprese le relative schede descrittive, debbano essere utilizzati, per analogia, anche per i Piani Attuativi o se l’applicazione degli stessi sia limitato alle nuove edificazioni e agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente da eseguire in ambito di tessuto urbano consolidato (di cui al citato art. 18 delle NTA del Piano delle Regole).
- **vista la complessa articolazione del disposto si chiede di elaborare delle sintetiche linee guida che consentano ai soggetti interessati un più semplice approccio ai meccanismi premiali e una più facile lettura ed utilizzo delle schede** (ad esempio, con riferimento alle schede descrittive relative ai meccanismi premiali per incremento volumetrico, non sono chiari i concetti di “cogente”/ “indirizzo” e non sono evidenti le motivazioni che hanno condotto all’esclusione delle ristrutturazioni da alcune azioni proposte con conseguente impossibilità di accedere al correlato incremento volumetrico, ...).

*Firma degli osservanti:*

*Negrini Di Mima*  
*Briem Falin*

Cassina Rizzardi, 26 maggio 2016

SCADE IL 18/12/2022  
Diritti Euro 5,42

AT 9110583

IPZB 1/a - D.G.V. ROMA



Cognome.....	NEGRINI
Nome.....	PRIMINA
nato il.....	18 dicembre 1946
(atto n.....	21 p..... 1 s..... A )
a.....	CIRIMIDO CO
Cittadinanza.....	ITALIANA
Residenza.....	CASSINA RIZZARDI
Via.....	G. INTROZZI 282
Stato civile.....	STATO LIBERO
Professione.....	PENSIONATA
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI.	
Statura.....	1,56
Capelli.....	CASTANI
Occhi.....	AZZURRI
Segni particolari.....	====



SCARRETT - G. C. S.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI  
EGGARATI

CARTA D'IDENTITA'

N° AS 4522114

AS 4522114

DI

BIESUZ FEDERICO

IPZS 14 - OFFICINA CV - ROMA

Cognome ..... BIESUZ  
Nome ..... FEDERICO  
nato il ..... 3 settembre 1960  
(anno n. 1369 P. 1 s. A.)  
a ..... COMO (CO)  
Cittadinanza ..... ITALIANA  
Residenza ..... CASSINA RIZZARI  
Via ..... INNOCENZO XI 36  
Stato civile ..... CONIUGATO  
Professione ..... GIARDINIERE  
  
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
Statura ..... 1,85  
Capelli ..... BIONDI  
Occhi ..... AZZURRI  
Segni particolari .....



Firma del titolare ..... Biesuz Federico  
CASSINA RIZZARI 8/02/2011

Impronta del dito  
Indice sinistro  
IL SINDACO ..... GORDONI DEL MIO  
CASSINA RIZZARI 8/02/2011  
COLLEGIO AMMINISTRATIVO  
Firma Pedretti



⑦

## COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

PROT. n. 0002606

Titolo: VI Classe: 3

Data 27/05/2016

Spett.le

COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Via Vittorio Emanuele, 121

22070 – Cassina Rizzardi (COMO)

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

Ce N. 26

DEL 25/07/2016

IL SINDACO

Fl (Paolo De Cecchi)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Fl Dott. Giacinto Sarnelli

## OSSERVAZIONE

## al REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 22 aprile 2016



I sottoscritti:

- ING. BIESUZ SARA GIOVANNA nata a Como il 19/01/1977, C.F. BSZSGV77A59C933X, residente a Cassina Rizzardi (CO) in Via Innocenzo XI n. 43
- ING. BIESUZ SIMONE nato a Como il 21/04/1980, C.F. BSZSMN80D21C933V, residente a Cassina Rizzardi (CO) in Via Giberto Introzzi n. 282
- ARCH. LURASCHI GUALTIERO nato a Como il 02/02/1974, C.F. LRGTR74B02C933Z, residente a Bulgarograsso (CO) in Via Giacomo Puccini n. 6

con riferimento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 22 aprile 2016,

con l'intenzione di voler di fornire un contributo, che si auspica possa essere ritenuto valido da codesta Amministrazione Comunale, finalizzato all'approfondimento di alcuni aspetti tecnici regolamentati dal documento,

## PRESENTANO

la seguente osservazione di carattere generale, articolata come meglio specificato nei vari punti analizzati nel prosieguo della trattazione.

- 1) Con riferimento alle disposizioni di cui al TITOLO III – CAPO V – SEZIONE III “REQUISITI DEGLI AMBIENTI”, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di esprimersi in merito alle proposte indicate in ogni singolo punto riportato nel seguito:
  - a) imporre i vincoli di superficie minima dei singoli locali previsti all'art. 89-“Superficie e volumi minimi” ai soli locali destinati a camera da letto (9 mq per camera singola e 14 mq per camera doppia) e stanza di soggiorno (14 mq), escludendo dalla prescrizione in oggetto le cucine e le sale da pranzo. La richiesta risulta in totale accordo con le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
  - b) ridurre il limite di altezza netta media da garantire a disimpegni collettivi ed atrii al piano terra di cui all'art. 90-“Altezze minime” ad un valore inferiore rispetto all'altezza degli spazi limitrofi adibiti alla destinazione principale (ad esempio, prevedere un'altezza netta media di disimpegni collettivi ed atrii al piano terra  $\geq 2,40$  m). Si tenga, infatti, conto che in detti ambienti (disimpegni ed atrii) è ordinariamente prevista la distribuzione impiantistica generale del fabbricato all'interno di controsoffitti, con conseguente ribassamento delle altezze rispetto agli adiacenti locali adibiti alle funzioni principali.

Qualora la richiesta in oggetto non si ritenga accettabile per tutte le destinazioni d'uso indicate nell'articolo (edifici plurialloggio, edifici a destinazione terziaria, edifici commerciali, ...), si richiede a codesta Amministrazione di prevederne l'accoglimento almeno con riferimento ai soli "edifici plurialloggio", eliminando gli stessi dall'elenco di cui al disposto.

- c) prevedere, con riferimento agli spazi aventi altezza inferiore ai minimi previsti dai disposti del Regolamento Edilizio Comunale, che la "delimitazione fissa" variamente citata nell'art. 90-"**Altezze minime**" e nell'art. 93-"**Sottotetti abitabili e praticabili**" possa essere realizzata sia mediante opere murarie in senso stretto sia attraverso arredi fissi, cioè arredi inamovibili che si sviluppano dal pavimento all'intradosso di copertura, in modo da poter sfruttare gli spazi in oggetto come ripostiglio, guardaroba, ...  
La richiesta, che muove dal presupposto di evitare la perdita di spazio utile nei sottotetti, risulta in totale accordo con le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.  
Si chiede pertanto di modificare la norma variando il primo capoverso dell'art. 90 come segue: "**L'altezza è definita quale rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio delimitato in maniera fissa, cioè mediante opere murarie o arredi fissi inamovibili**".
- d) confermare che gli interventi di **Recupero dei Sottotetti ai fini abitativi**, con riferimento ai requisiti degli ambienti (altezze interne, aeroilluminazione naturale,...), risultano disciplinati unicamente dalla specifica legislazione vigente e non dalle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
- e) eliminare l'indicazione di cui all'art. 91-"**Aeroilluminazione naturale**" in merito all'obbligatorietà di reperimento su parete verticale di almeno il 50% delle superfici che garantiscono il requisito minimo di aeroilluminazione naturale pari a 1/8. Si ritiene che la prescrizione in oggetto risulti fortemente limitativa nei casi di riqualificazione edilizia da attuare nei nuclei storici e di recupero dei sottotetti ai fini abitativi. In questi contesti l'eventuale presenza di vincoli di natura architettonica/paesaggistica/strutturale tali da non rendere auspicabile la realizzazione di superfici vetrate verticali ricorrendo ad abbaini o terrazze incassate nei tetti comporterebbe, a fronte della disposizione del Regolamento Edilizio Comunale oggetto di osservazione, l'impossibilità di sfruttamento degli ambienti di sottotetto ai fini abitativi, vanificando i tentativi di potenziamento del riuso del patrimonio esistente promossi dalla Regione e dal Comune.
- f) rivalutare le indicazioni in merito alle destinazioni d'uso ammesse per i soppalchi di cui all'art. 94-"**Soppalchi**". Non è chiaro agli scriventi quali siano le motivazioni che renderebbero necessaria l'imposizione della medesima destinazione d'uso per lo spazio sottostante e per quello soprastante il soppalco.
- 2) Con riferimento al contenuto di cui al **TITOLO III – CAPO III "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ED I RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DI AUTORIZZAZIONE, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E ALLA COMUNICAZIONE"**, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di esprimersi in merito alle proposte indicate in ogni singolo punto riportato nel seguito:
- a) modificare le disposizioni dell'art. 56 di cui si riporta stralcio:  
*"... Sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione straordinaria quelli relativi all'area di pertinenza degli edifici che prevedono la realizzazione:*  
*- di aree a verde e di giardini, compreso il taglio o lo spostamento di specie arboree di alto fusto;*  
*- di aree cortilizie, di percorsi carri e pedonali;*  
*- di impianti tecnologici (quali rete di irrigazione, fognatura e rete di illuminazione). ..."*

Le disposizioni in oggetto comportano un aggravio delle procedure autorizzative degli interventi citati, in apparente contrasto con gli indirizzi della normativa vigente (D.P.R. 380/2001) che, ai fini della semplificazione, ha ritenuto di ricondurre alcuni interventi sulle aree esterne ad "Attività Edilizia Libera" (ad esempio le opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, ...).

- b) eliminare l'obbligo in merito alla presentazione di una relazione a firma di professionista abilitato con specifica competenza in materia (si presume agronomo o architetto paesaggista) dalle disposizioni dell'art. 57 di cui si riporta stralcio:

*"... b) Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto dev'essere in ogni caso corredata da relazione a firma di professionista abilitato (con specifica competenza in materia) circa le motivazioni idonee che stanno alla base dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive; per gli interventi di spostamento di specie arboree devono essere adottate tecniche ed accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo. ..."*

In ultimo, si richiede a codesta Amministrazione di prevedere che gli interventi in oggetto possano essere eseguiti mediante semplice comunicazione al Comune a cura dell'interessato.

- 3) In merito al contenuto di cui al **TITOLO III – CAPO V – SEZIONE IV – ART. 100 "RICOVERI DI ANIMALI IN ZONE NON AGRICOLE**", gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di modificare le disposizioni indicate, eventualmente trattando in maniera diversificata i ricoveri per animali domestici e i ricoveri per animali da cortile.

Nel dettaglio, con specifico riferimento alle sole strutture per il ricovero di animali da cortile (polli, galline, oche, ...), gli scriventi chiedono quanto segue:

- prevedere una distanza minima dalle abitazioni pari almeno a mt. 25 (è opinione degli scriventi che la distanza pari a mt. 10 indicata nel Regolamento Edilizio possa ritenersi idonea per i ricoveri di animali domestici, ma non per i ricoveri di animali da cortile);
- vietare l'edificazione in corrispondenza del confine di proprietà, imponendo il mantenimento di una distanza minima (si suggerisce pari ad almeno mt. 5);
- imporre la realizzazione di manufatti contraddistinti da un adeguato livello di decoro costruttivo;

Il tutto finalizzato a garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie e di pulizia, nonché di salvaguardia dell'ambiente costruito.

Per quanto concerne, invece, le strutture per il ricovero di animali domestici, le stesse sono trattate sia al sopra citato art. 100, sia nella parte conclusiva dell'art. 127 (**TITOLO V – CAPO II – SEZIONE I – ART. 127 "GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO**"), il quale esplicita ulteriormente i disposti inerenti la costruzione di detti manufatti ed evidenzia che la disciplina edilizia adottata per questi ultimi è la medesima che regola anche la realizzazione delle strutture per ricovero attrezzi ed utensili. A tale proposito gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione che per tutti i manufatti in questione, cioè ricoveri per animali domestici e ricoveri per attrezzi/utensili, siano introdotte opportune disposizioni in merito al mantenimento di una distanza minima dai confini (fatta salva l'indicazione relativa alla distanza dei ricoveri per animali domestici dalle pareti finestrate di cui all'art. 100) e all'installazione di strutture dotate di adeguato decoro.

- 4) In merito alle disposizioni di cui al **TITOLO V – CAPO II – SEZIONE I – ART. 130 "PATII"**, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione quanto segue:

- a) ridurre la larghezza minima prevista per i patii (nel Regolamento Edilizio è indicata una larghezza minima pari a mt. 6) o, alternativamente, correlare la stessa al numero effettivo di piani in affaccio sul patio (ad

esempio, imponendo una larghezza di mt. 6 per edifici a due livelli e abbassando la larghezza a mt. 4 per edifici ad un solo livello in affaccio sul patio);

- b) ridurre il rapporto tra la superficie netta del patio e la superficie delle pareti che lo delimitano (nel Regolamento Edilizio il parametro è pari a 1/4) in funzione dell'eventuale riduzione della larghezza minima adottata in risposta all'osservazione di cui al precedente punto a).
- 5) In merito al contenuto specifico di cui al TITOLO V – CAPO III – SEZIONE II “IMMAGINE PUBBLICA” - ART. 132 – PUNTO 4. ASPETTI TIPOLOGICI – A.USO DEL SUOLO, gli scriventi:

- a) chiedono a codesta Amministrazione di rivalutare le indicazioni in merito alla localizzazione dei volumi tecnici, sostituendo, nella parte dell'art. 132 in questione, l'inciso “salvo impedimenti” con il termine “preferibilmente”, in modo da consentire il potenziale utilizzo di tutti gli spazi disponibili del fabbricato (sottotetto, livelli intermedi, cavedi...). La recente evoluzione impiantistica richiede spazi e volumi sempre maggiori e pertanto, soprattutto per i fabbricati esistenti, si ritiene che eccessivi vincoli possano solo portare ad una non convenienza, in termini generali, nell'attuazione di potenziali interventi di riqualificazione, con evidente vanificazione di alcuni degli obiettivi principali del Regolamento Edilizio Comunale.

Se la presente osservazione risultasse condivisibile, si evidenzia che lo stesso concetto di localizzazione “preferibile” e non vincolante dovrebbe essere inserito anche nell'art. 86, anch'esso riferito ai volumi tecnici.

- b) chiedono a codesta Amministrazione di eliminare le “autorimesse pertinenziali” dall'elenco di cui all'art. 132 – punto 4. Aspetti tipologici – A. Uso del suolo. Si evidenzia, infatti, che la trattazione completa e articolata dei “Parcheggi Privati” (in termini di localizzazione e caratteristiche tipologiche/costruttive) è già esaurientemente sviluppata nel P.G.T. vigente all'interno dell'art. 14 delle Norme Attuative del Piano delle Regole, articolo a cui il Regolamento Edilizio potrebbe semplicemente far rimando per l'analisi puntuale dei vari aspetti.

Qualora codesta Amministrazione decidesse di non optare per l'eliminazione della voce “autorimesse pertinenziali” dall'elenco in oggetto, gli scriventi chiedono, in seconda istanza, di sostituire, nella parte dell'art. 132 in questione, l'inciso “salvo impedimenti” con il termine “preferibilmente”; la modifica proposta è in pieno accordo con le disposizioni di cui all'art. 14 delle Norme Attuative del Piano delle Regole, finalizzato, soprattutto nel caso di edificazione esistente, a regolamentare, ma non limitare, le possibilità di intervento volte al potenziamento delle aree di sosta.

- c) chiedono a codesta Amministrazione di confermare che il ricoprimento delle parti interrate esterne alla sagoma del fabbricato citato nel disposto è realizzabile sia mantenendo le aree a verde, sia procedendo alla pavimentazione delle stesse, il tutto ovviamente in funzione delle esigenze progettuali del caso.
- 6) In merito, genericamente, ai contenuti del TITOLO V - CAPO IV “CONTENUTI DI QUALITÀ” con relative SEZIONI e principalmente con riferimento alla tematica del contenimento energetico e relative ripercussioni di natura impiantistica, è opinione degli scriventi che non sia opportuno che il Regolamento Edilizio Comunale introduca parametri di tipo tecnico e quantitativo.  
Si ritiene, infatti, più corretto, per evitare sovrapposizioni e incongruenze, che il Regolamento Edilizio si limiti a dettare gli obiettivi generali, rimandando la definizione degli aspetti tecnici di dettaglio alla vigente normativa statale e regionale in materia, normativa di per sé complessa ed articolata, soggetta a continua revisione e aggiornamento.

Gli scriventi chiedono pertanto a codesta Amministrazione quanto segue:

- a) la modifica degli articoli che trattano le tematiche di tipo energetico e le relative dotazioni impiantistiche secondo la modalità sopra suggerita, cioè mediante completo rimando alla normativa vigente in materia con eliminazione delle specifiche tecniche di dettaglio (ad esempio, non è chiaro perché il Regolamento Edilizio imponga in modo limitativo quote minime di utilizzo di pannelli solari termici, quando la normativa vigente parla più ampiamente di fonti rinnovabili garantendo una più ampia gamma di soluzioni tecniche prospettabili; ...).
  - b) l'eliminazione, con riferimento a tutti gli articoli di cui al "CAPO IV" in oggetto, di eventuali prescrizioni che dovessero risultare più onerose, in termini tecnici ed economici, di quanto previsto dalle vigenti normative statali o regionali in materia, al fine di non introdurre a carico dei privati ulteriori aggravi in un periodo comunque caratterizzata da una scarsa attività edilizia.
  - c) la revisione degli articoli alla luce del fatto che l'attività edilizia del Comune di Cassina Rizzardi, per come strutturato il vigente P.G.T., è primariamente indirizzata al riutilizzo del patrimonio esistente, con tutte gli evidenti limiti del caso, e non alla realizzazione di nuove edificazioni per le quali l'applicazione dei disposti in questione risulta più semplice. Nel dettaglio, si chiede pertanto l'introduzione di opportune precisazioni in merito al fatto che le disposizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale non si devono intendere riferite agli edifici esistenti per i quali comprovate ed oggettive limitazioni di natura tecnica (scarse superfici a disposizione in copertura e nelle aree di pertinenza, orientamento non favorevole, ...) potrebbero non consentire l'integrale rispetto dei disposti stessi.
- 7) In merito al contenuto di cui al TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE IV - ART. 142 "ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI (TRASMITTANZA TERMICA) E PROTEZIONE DAL SOLE", nella parte di cui si riporta stralcio nel seguito:
- "... In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti dalla normativa vigente per le coperture degli edifici. ..."*
- gli scriventi, in prima istanza, chiedono a codesta Amministrazione:
- l'eliminazione della disposizione in oggetto
- oppure, in alternativa all'eliminazione, chiedono che il disposto sia modificato sulla base di quanto indicato nei due punti seguenti, ossia che:
- l'obbligo in merito ai valori di trasmittanza previsti dalla normativa vigente in materia debba essere rispettato solo in caso di sostituzione/modifica dell'intero pacchetto di copertura posto al di sopra della struttura portante del tetto (comprensivo di isolamento termico, listellature, strati di ventilazione, teli di tenuta, ...) e non nel caso di mera sostituzione del manto, inteso come strato ultimo di finitura posto a separazione con l'esterno (in tegole, in lastre metalliche, ...);
  - gli obblighi in materia di contenimento energetico in caso di interventi edilizi sulla copertura siano strettamente limitati a quelli imposti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, a cui il Regolamento Edilizio Comunale potrebbe semplicemente fare rimando.

- 8) In merito al contenuto di cui al TITOLO V – CAPO IV – SEZIONE VII “FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA” - ART. 162 “PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA (IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI)”, nel paragrafo di cui si riporta stralcio nel seguito:

*“... Tutti i nuovi edifici devono obbligatoriamente prevedere idonea predisposizione dei montanti, delle diramazioni e dei collegamenti per l’installazione di pannelli fotovoltaico sul tetto o su altre superfici non a terra. Il presente comma si applica anche agli edifici esistenti, laddove sia previsto qualsiasi intervento sull’involucro, sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) e sugli impianti. ...”*

gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione di modificare il disposto nella parte inerente gli edifici esistenti, prevedendo che l’obbligo di predisposizione dei montanti, delle diramazioni e dei collegamenti per l’installazione di pannelli fotovoltaici sia limitato ai casi di interventi complessivi di riqualificazione di fabbricati esistenti, intendendosi come tali gli interventi che interessano contemporaneamente copertura, involucro e dotazioni impiantistiche.

Dalla lettura dell’articolo l’obbligo sembrerebbe, invece, sussistere anche in caso di esecuzione di una sola tipologia di opere, cioè su involucro o su copertura o su impianti. In tale ottica si evidenzia che la disposizione in oggetto è quasi inattuabile nella pratica, soprattutto in caso di esecuzione di interventi non complessi (ad es. la semplice sostituzione del manto di copertura citata nel disposto del Regolamento Edilizio) su fabbricati suddivisi in unità immobiliari con diversa proprietà, alcune delle quali potrebbero essere escluse dagli interventi stessi.

- 9) In merito al contenuto specifico di cui al TITOLO VI “NORME FINALI” - ART. 182 “MANUFATTI E OPERE OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO”, gli scriventi chiedono a codesta Amministrazione quanto segue:

- a) confermare esplicitamente che l’articolo 182 in questione non si riferisce alla procedura di **“Accertamento di Conformità”** di cui all’art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Le opere e i manufatti edili oggetto di rilascio di permessi in sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono, infatti, conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell’abuso sia a quella vigente al momento della richiesta di sanatoria e pertanto, una volta rilasciato il relativo permesso in sanatoria, risultano a tutti gli effetti pienamente autorizzati; su di essi deve pertanto essere consentita l’esecuzione, senza limitazione alcuna, di tutti gli interventi previsti dalla normativa urbanistica vigente (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo, ...), che possono anche comportare il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.

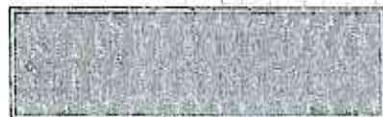
- b) esplicitare che le limitazioni di cui all’art. 182 inerenti gli interventi attuabili sui manufatti e opere abusive (cioè *“interventi di manutenzione o di risanamento conservativo che non comportino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio”* e *“trasformazione della destinazione d’uso solo nel caso di adeguamento alle destinazioni di zona previste dal P.G.T”*) attengono esclusivamente ai manufatti e alle opere oggetto di “Condono Edilizio” realizzati in difformità alla normativa urbanistica vigente. E’ un dato di fatto che la procedura di Condono Edilizio è stata spesso utilizzata anche per sanare opere abusive di fatto assentibili, in quanto rispondenti alla normativa urbanistica.

Firma degli osservanti:

Cassina Rizzardi, 26 maggio 2016

SCADE IL 19/01/2023  
Diritti Euro 5,42

AT 9110551



IPZG - 000 - ROMA



Cognome	BIESUZ
Nome	SARA GIOVANNA
nato il	19 gennaio 1977
(allo n.	71 p. 1 s. A.)
a.....	COMO CD
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	CASSINA RIZZARDI
Via	INNOCENZO XI 43
Stato civile	STATO LIBERO
Professione	INGEGNERE
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	1,65
Capelli	CASTANI
Occhi	VERDI
Segni particolari	==



Cognome.....BIESUZ.....  
Nome.....SIMONE.....  
nato il.....21 aprile 1980.....  
(atto n....239 P....L....S....A.....)  
a....COMO.....(....CD.....)  
Cittadinanza....ITALIANA.....  
Residenza....CASSINA RIZZARDI.....  
Via....G....INTROZZI 292.....  
Stato civile....STATO LIBERO.....  
Professione....INGEGNERE.....  
  
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
Statura.....1,79.....  
Capelli.....CASTANI.....  
Occhi.....VERDI.....  
Segni particolari.....  
.....



Firma del titolare.....

CASSINA RIZZARDI 30/06/2009.....

D'ORDINE DEL SINDACO  
L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
(con riferimento alla matricola).....

Impronta del dito  
indice sinistro

Diritti  
Euro 5,42





Cognome <b>LURABCHI</b>	Nome <b>GUALTIERO</b>
nato il <b>02-02-1974</b>	(atto n. <b>134 P. 1 S. A. 1974</b> )
a... <b>COMO (CO)</b>	Cittadinanza <b>Italiana</b>
Residenza <b>BULGAROSSO (CO)</b>	Via <b>PUCCINI 6</b>
Stato civile <b>STATO LIBERO</b>	Professione <b>ARCHITETTO</b>
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura <b>175</b>	Capelli <b>Castani</b>
Occhi <b>Castani</b>	Segni particolari <b>N. N.</b>
Impresa del titolare <b>BULGAROSSO</b> Il <b>04-06-2010</b>	
Indice albostru	IL SINDACO <b>Schievola Isabella</b>
	REPU. ITALIA COMUNE DI <b>BULGAROSSO</b>

(3)

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

C.P. N. 24

DEL 25/07/2016



IL SINDACO

(Paolo De Cecchi)

SEGRETARIO COMUNALE  
cit. Giacinto Sarnelli

Comune di CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

Area Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente

**OGGETTO: OSSERVAZIONE D'UFFICIO AL REGOLAMENTO EDILIZIO ADOTTATO  
CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 22/04/2016.**

A seguito dell'adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 22/04/2016 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale si formula la seguente osservazione volta a correggere alcuni errori riscontrati nel testo adottato nonché ad apportare alcune precisazioni ritenute utili all'applicazione delle nuove disposizioni regolamentari, e precisamente:

**Art. 3 – Trasformazioni soggette a Permesso di Costruire**

Il riferimento all'art. 55 contenuto nel testo non è corretto. Inoltre, per quanto attiene le opere pubbliche, si dovrà fare riferimento al recente D.Lgs. 50/2016 e non alla L. 109/1994 e D.P.R. 554/1999.

**Art. 7 – Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire**

Il riferimento alle "modalità successivamente indicate agli allegati di cui alla Sezione III – Titoli I" non pare corretto.

**Art. 14 – La denuncia di inizio Attività: soggetti legittimati**

Si riscontrano i seguenti refusi: "e tra questi i soggetti elencati al precedente articolo" e "secondo le indicazioni fornite agli allegati di cui alla Sez. III – Titoli I".

**Art. 56 – Altri tipi di intervento**

Al punto 7 – "Interventi di variazione della destinazione d'uso" è prevista la monetizzazione degli standard previa deliberazione di Consiglio Comunale.

Alla luce della recente L.R. 26 maggio 2016, n. 14, che attribuisce la competenza alla Giunta Comunale per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi conformi al P.G.T. nonché dei permessi di costruire convenzionati, si ritiene che la suddetta deliberazione per la monetizzazione venga adottata dalla Giunta Comunale.

**Art. 63 – Scavi**

Il titolo corretto è “Scavi” e non “cavi”.

**Art. 64 – Allontanamento dei materiali di risulta**

Si ritiene che la competenza per l'allontanamento dei materiali di risulta sia oltre che di ATS anche di ARPA.

**Art. 75 – Parapetti**

Ai sensi dell'art. 3.2.8 del vigente R.L.I. le finestre devono avere sempre parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 (e non di cm. 90 come riportato nel testo).

**Art. 76 – Strutture aggettanti su suolo pubblico**

Deve essere definito univocamente l'aggetto dei balconi a sbalzo e pensiline su marciapiede.

**Art. 97 – Allacciamento alle reti tecnologiche (energia elettrica, metano, telefono)**

Deve essere eliminato il refuso: “*l. Teleriscaldamento, cablaggio*”.

**Art. 101 – Norme generali**

Il riferimento all'art. 138 non è corretto.

**Art. 162 – Produzione di energia elettrica (impianti solari fotovoltaici)**

Si ritiene troppo gravosa l'applicazione della norma anche per la sola sostituzione del manto di copertura degli edifici.

Cassina Rizzardi, il 25/05/2016

IL RESP. DELL'AREA

Arch. Flavio Cometti



Comune di

# Cassina Rizzardi

Provincia di Como

Controdeduzioni a osservazioni pervenute in seguito  
all'adozione in data 22 aprile 2016 D.C.C. n. 7 del

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

cc N. 76  
DEL 25/07/2016

IL SINDACO  
Fl (Paolo De Cecchi)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Giacinto Sarnelli  
Fl

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22/04/2016

## PREMESSA

Il Comune di Cassina Rizzardi ha adottato il Regolamento Edilizio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22/04/2016:

Con riferimento alle osservazioni pervenute sia dall'Ufficio Tecnico competente, sia da privati cittadini, si è proceduto con l'analisi di compatibilità con la normativa vigente.

L'osservazione d'ufficio è stata integralmente accolta in quanto volta alla correzione di alcuni errori e al chiarimento di alcuni contenuti.

Le osservazioni sono state articolare su più punti al fine di comprendere più chiaramente le controdeduzioni e offrire una chiave di lettura coerente con le valutazioni e le richieste dai privati cittadini.

Le osservazioni di carattere privato sono state accolte parzialmente nell'ottica più generale di articolare meglio alcuni contenuti del Regolamento.

Si riportano in allegato le determinazioni di tutte le osservazioni evidenziando che sono state tutte esaminate e valutate da un punto di vista strettamente tecnico.

Arch. Giovanni Gaspa



### Osservazione n. 1 – prot. n. 0002605 del 27/05/2016

- 1) si è provveduto a meglio precisare il carattere di indirizzo generale dell'art. 132 - *parzialmente accoglibile*;
- 2) si è provveduto a meglio precisare il carattere di indirizzo generale dell'art. 132 - *parzialmente accoglibile*;
- 3) si è provveduto a meglio precisare il carattere di indirizzo generale dell'art. 132 - *parzialmente accoglibile*;
- 4), 5), 6), 7), 8), 9):

Per ciò che attiene l'osservazione al CAPO IV, fermo restando il carattere generale di indirizzo relativo alle norme di qualità e la necessità da parte del richiedente di operare comunque in qualità, si ritiene che qualsiasi soluzione che differisca dai parametri indicati, qualora non specificatamente disciplinati dalla normativa di settore vigente, debba essere supportata da adeguate motivazioni tecniche, ove tali parametri, all'interno del Regolamento Edilizio, risultino di indirizzo e non prescrittivi. Pertanto i successivi punti richiamati nell'osservazione (punti: 4, 5, 6, 7, 8, 9), si ritengono *non accoglibili*.

Limitatamente al punto 7) si è provveduto alla modifica dell'art. 159 introducendo parametri prescrittivi più adeguati.

- 10) Come chiaramente esplicitato nelle premesse dell'art. 180 i meccanismi premiali indicati al capo V riguardano anche gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, mentre la riduzione degli oneri è normata dall'allegato energetico. Tenuto conto infine del carattere generale che riveste il regolamento edilizio si ritiene di non dover fornire ulteriori linee guida applicative - *non accoglibile*.

### Osservazione n. 2 – prot. n. 0002606 del 27/05/2016

- 1) a. la norma si riferisce all'art. 3.4.40 del Regolamento locale d'igiene; all'art. 88 viene richiamata la distinzione dei singoli locali necessari alla fruizione dell'alloggio ai fini abitativi - *non accoglibile*;
- b. vengono stralciati i disimpegni collettivi e atrii di edifici plurifamiliari - *parzialmente accoglibile*;
- c. per delimitazioni fisse si intendono anche gli stessi arredi "fissi". Per quanto concerne l'art. 93, esso si riferisce unicamente alla distinzione tipologica dei sottotetti così come esistenti, non al recupero ai fini abitativi di cui alla normativa regionale - *non accoglibile*;
- d. la norma non ha bisogno di ulteriori precisazioni, per ciò che concerne il recupero ai fini abitativi dei sottotetti vale la norma regionale - *non accoglibile*;
- e. è stata aggiunta la possibilità, in casi di comprovata impossibilità, di reperire la prescritta areoilluminazione naturale in copertura - *parzialmente accoglibile*;
- f. la norma è da intendersi che lo spazio a soppalco ha la stessa destinazione abitativa (se inserito in locali d'abitazione), non possono quindi avere destinazioni differenti (per es.: abitazione – laboratorio artigianale) - *non accoglibile*

- 2) a. le modifiche degli spazi esterni comportano la verifica di alcuni parametri edilizi e, in alcuni casi, interventi sostanziali da assoggettarsi a specifica normativa su cui gli uffici devono esercitare correttamente le verifiche - *parzialmente accoglibile*;
- b. per le specie arboree di alto fusto, viene tolta la prescrizione della relazione a firma di tecnico abilitato. Peraltro, in alcuni ambiti definiti dal PGT è posta particolare attenzione alle aree verdi per la presenza di giardini di valore ambientale. Non si ritiene pertanto corretto non operare la giusta azione di controllo da parte degli uffici - *parzialmente accoglibile*;
- 3) a. la norma fa riferimento al vigente Regolamento d'Igiene - *non accoglibile*;
- 4) il R.L.I. prescrive aspetti dimensionali per i soli cavedi; si ritiene pertanto necessaria tale prescrizione al fine di garantire gli aspetti areoilluminanti dei locali che delimitano il patio stesso - *non accolgibile*;
- 5) si è provveduto a meglio precisare il carattere di indirizzo generale dell'art. 132 - *parzialmente accoglibile*;
- 6) i parametri introdotti nel Regolamento sono chiaramente di indirizzo, tenuto proprio conto della normativa in continua evoluzione; non è corretto operare una distinzione tra nuove costruzioni e riuso del patrimonio edilizio, tenuto conto che la stessa normativa non opera tale distinzione - *non accolgibile*;
- 7) si è provveduto a meglio precisare gli aspetti relativi alla manutenzione straordinaria della copertura; *parzialmente accoglibile*;
- 8) si è provveduto a meglio precisare gli aspetti relativi all'applicazione della norma - *parzialmente accoglibile*;
- 9) quanto osservato è implicito nella norma - *non accolgibile*;

