



Città di Legnano

RE REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE

ALLEGATO 3

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

“Regolamento Edilizio Comunale – Valutazione dei pareri e controdeduzioni
alle Osservazioni pervenute”



Città di Legnano
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

RE

REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE

VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Allegato alla DCC di Approvazione
del Nuovo Regolamento Edilizio comunale

ADOZIONE con DCC n. 8 del 18/03/2025

APPROVAZIONE con DCC n. ___ del __/__/_____

pgt.comune.legnano.mi.it

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

Il presente documento "ALLEGATO - Valutazione dei Pareri e Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute" costituisce **parte integrante e sostanziale della Deliberazione di Consiglio Comunale di Approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio** della Città di Legnano.

CREDITS

SINDACO

Lorenzo Radice

ASSESSORE ALLA CITTÀ FUTURA

Lorena Fedeli

SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Rossella De Zotti

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [direttore responsabile]

Angelo Armentano [capo-progetto]

Alessandro Santomena [consulente esterno]

IST_24_21_ELA_TE_15

Data elaborazione: giugno 2025

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

INDICE

Premessa 3

VALUTAZIONI DEI PARERI PERVENUTI

**Parere dell’ATS Milano Città Metropolitana in merito ai contenuti del Nuovo Regolamento Edilizio
adottato 4**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

OSSERVAZIONE n. 1..... 9

OSSERVAZIONE n. 16..... 10

OSSERVAZIONE n. 2 11

OSSERVAZIONE n. 17 12

OSSERVAZIONE n. 3 13

OSSERVAZIONE n. 18..... 14

OSSERVAZIONE n. 4 15

OSSERVAZIONE n. 19..... 16

OSSERVAZIONE n. 5 17

OSSERVAZIONE n. 20 18

OSSERVAZIONE n. 6 19

OSSERVAZIONE n. 21..... 20

OSSERVAZIONE n. 7 21

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

OSSERVAZIONE n. 22	22
OSSERVAZIONE n. 8	23
OSSERVAZIONE n. 23	25
OSSERVAZIONE n. 9	27
OSSERVAZIONE n. 24	28
OSSERVAZIONE n. 10	29
OSSERVAZIONE n. 25	30
OSSERVAZIONE n. 11	31
OSSERVAZIONE n. 26	32
OSSERVAZIONE n. 12	33
OSSERVAZIONE n. 27	34
OSSERVAZIONE n. 13	35
OSSERVAZIONE n. 28	36
OSSERVAZIONE n. 14	37
OSSERVAZIONE n. 29	39
OSSERVAZIONE n. 15	41

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Premessa

Considerato che:

1. Il Comune di Legnano in data 18 marzo 2025 con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 ha adottato gli atti costituenti il Nuovo Regolamento Edilizio comunale, ai sensi dell'art. 29 della LR 12/2005 e con la procedura di cui all'art. 14 commi 2, 3 e 4 della medesima fonte legale di regolazione.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., con Avviso pubblico gli atti costituenti il Nuovo Regolamento Edilizio comunale sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 03/04/2025 al 18/04/2025 (compreso), sul sito istituzionale del Comune e sul sito web dedicato al PGT: pgt.comune.legnano.mi.it
3. Come definito nel sopracitato Avviso, nei quindici giorni successivi, ossia entro il termine del 03/05/2025, chiunque ha potuto presentare osservazioni all'ufficio protocollo del Comune in carta libera o mezzo PEC.
4. Contestualmente, ai sensi dell'art. 29 della LR 12/2005, i documenti adottati sono stati inviati alla ATS Città metropolitana di Milano per l'espressione del parere di competenza sulle norme di carattere igienico-sanitario.
5. L'Ufficio di Piano del Comune di Legnano è stato incaricato di redigere la proposta di controdeduzioni alle osservazioni e la valutazione dei pareri pervenuti, avvalendosi del supporto tecnico-operativo del Centro Studi PIM.

PARERI

Ai sensi dell'art. 29 della LR 12/2005 è pervenuto il parere da parte di ATS Città metropolitana di Milano per l'espressione del parere di competenza sulle norme di carattere igienico-sanitario a seguito della trasmissione degli atti di adozione Nuovo Regolamento Edilizio comunale, che è stato istruito e controdedotto con modalità analoghe alle osservazioni pervenute, come riportato nel presente documento:

- **Parere ATS Città metropolitana di Milano** (prot. 33423 del 08/05/2025)

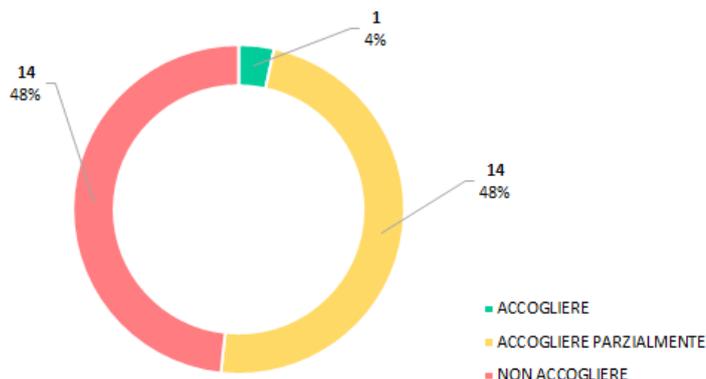
OSSERVAZIONI

A seguito dell'avviso di adozione e pubblicazione degli atti del Nuovo Regolamento Edilizio comunale sovracitato, sono pervenute in totale **3 osservazioni**, pervenute al protocollo comunale fuori termine ma che sono state comunque controdedotte.

Le osservazioni sono state controdedotte per punti/osservazioni in esse contenute, per un totale di 29 osservazioni le cui "singole" proposte di controdeduzioni sono contenute nel presente documento.

L'esito della proposta di controdeduzioni alle osservazioni può essere così sintetizzato:

ACCOGLIERE	1
ACCOGLIERE PARZIALMENTE	14
NON ACCOGLIERE	14
Totale OSSERVAZIONI	29



VALUTAZIONE DEI PARERI PERVENUTI

Nelle pagine che seguono viene sintetizzato il contenuto del parere da parte di ATS Città metropolitana di Milano per l'espressione del parere di competenza sulle norme di carattere igienico-sanitario a seguito della trasmissione degli atti di adozione Nuovo Regolamento Edilizio comunale, oltre alle indicazioni per i conseguenti provvedimenti di modifica agli atti del Nuovo Regolamento Edilizio, per la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Parere dell'ATS Milano Città Metropolitana in merito ai contenuti del Nuovo Regolamento Edilizio adottato

Visto il Parere dell'ATS Milano Città Metropolitana, Protocollo comunale 33423 del 08/05/2025, che ha per oggetto "Nuovo Regolamento Edilizio Comunale - Adozione - richiesta di parere di competenza".

Visto che nel Parere vengono richieste una serie di modifiche e integrazioni all'articolato normativo del Nuovo Regolamento Edilizio in oggetto.

Si ritiene di accogliere le modifiche contenute nel parere di ATS Milano Città Metropolitana come riportato di seguito.

Art. 42 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - Punto 10

Modificare il testo: *'Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato in ciottoli'* come segue: *'Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammesso il ricorso a soluzioni tecniche alternative al vespaio aerato ma aventi la medesima efficacia (protezione da/l'umidità ascensionale del terreno).'*

Art. 46 Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva - Punto 3

Aggiungere in coda al testo: *'In alternativa, il controllo del soleggiamento può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.'*, garantendo il parametro minimo di illuminazione naturale secondo lo schema di conteggio di cui al R.L.I. Comunale'.

Art. 67 Intercapedini e vespai - Punto 1

Modificare "...con aerazione realizzato mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libero di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria.' in '...con superfici di aerazione libera non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio stesso uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria' al fine di uniformarlo al R.L.I. Comunale".

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Art. 68 Scale

Scale di uso comune o primarie

Punto 2. Modificare: "finestre di superficie non inferiore a 0,5 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,3 mq per ogni piano servito..." in "...finestre di superficie non inferiore a 1 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,40 mq per ogni piano servito". Aggiungere la parola "globale" dopo "dimensioni pari alla superficie". Togliere "o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante" o in alternativa dettagliare quali possono essere.

Punto 4. Modificare: "almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate." in "almeno 1,20 m e di norma almeno ogni 10 alzate" per allinearli ai contenuti del R.L.I. Comunale e per consentire un arresto in sicurezza della persona caduta.

Sicurezza delle scale secondarie

Punto 2. Modificarlo come segue al fine di allinearli al R.L.I. Comunale ed al D.M. 236/89 e s.m.i.: *'Le rompe delle scale secondarie (scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare) devono avere una larghezza minima di 0,80 m. In tal caso deve essere rispettato il rapporto tra alzata e pedata (cm. 62/64 con pedata non inferiore a 25 cm), e l'altezza minima del parapetto.'*

Art. 69 Locali sottotetto non agibili

Riformulare il contenuto dell'articolo come segue: *'I locali sottotetto, aventi altezze interne (minime e medie) inferiori a quelle previste dalla normativa vigente, possono essere accessibili solamente tramite botola o scala retrattile e potranno essere utilizzati esclusivamente come sottotetti ispezionabili.'* tutto ciò in quanto le altezze interne non consentono alle persone una fruizione degli ambienti in sicurezza.

Art. 70 Recupero dei locali sottotetto

Modificare "esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito" in "sottotetto ispezionabile con accesso tramite botola verticale".

Art. 78.1 Requisiti illuminazione naturale diretta

Punto 3. "Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici." aggiungere dopo "tecnologici", "solamente per locali accessori o di servizio agli alloggi."

Punto 4. "L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte all'esterno rispetto alla superficie utile interna può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale." Aggiungere al termine dell'articolo: "Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa tra 1 e 2 m. dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate, come definite al comma precedente, sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.

Sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, per una quota comunque non maggiore del 30% calcolato come al secondo comma.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Art. 81 Corti e cortili, Art. 82 Patii, Art. 83 Cavedi, pozzi di luce e chiostrine, Art. 85 Aerazione tramite cortili, patii

Si ritiene necessario riformulare gli articoli come segue per uniformarli ai contenuti del R.L.I.:

Cortili: definizione

Si definisce cortile l'area scoperta compresa tra corpi di fabbrica di edifici e non, destinati a dare luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati, al passaggio delle persone o ad altre funzioni.

I cortili:

- devono avere superficie non inferiore ad 1/5 delle superfici dei muri che lo delimitano, misurati dal pavimento alle cornici di coronamento degli stessi o alla gronda;
- devono presentare dimensioni tali da consentire la regolare illuminazione naturale diretta degli ambienti in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e il reperimento della superficie scoperta e drenante.

Accessi ai cortili

I cortili devono avere almeno un accesso verso uno spazio pubblico. Ove tali accessi debbano superare dislivelli, è necessario realizzare aree di passaggio pedonale con materiale antisdrucchiabile e pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un agevole percorribilità, nonché una piattaforma piana di lunghezza minima di m 4.00 all'ingresso, salvo il caso in cui si è già previsto l'arretramento del passo carraio ai sensi del Codice della strada.

Resta fatta salva l'applicazione della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche per i casi soggetti.

Pavimentazione dei cortili

Il suolo dei cortili deve essere realizzato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche. Allo scopo di evitare infiltrazioni nelle pareti perimetrali degli edifici, lungo tali pareti deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a cm 50 fatte salve diverse disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Cavedi: definizione

Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da corpi di fabbrica di edifici.

Sono equiparati ai cavedi anche le chiostrine e i pozzi luce.

Criteri generali

Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinati anche se di servizio o accessorio.

In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate apertisi su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per la aeroilluminazione naturale diretta di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.

Dimensioni

I cavedi, ove presenti, dovranno avere in rapporto all'altezza degli edifici che li delimitano le seguenti dimensioni minime:

- per altezze fino a metri 8: superficie minima netta di mq 6 con lato minimo di m 2,50;
- per altezze fino a metri 12: superficie minima netta di mq 9 con lato minimo di m 3,00;
- per altezze fino a metri 18: superficie minima netta di mq 12 con lato minimo di m 3,50;
- per altezze superiori a m 18: superficie minima netta di mq 16 con lato minimo di m 4,00

Per superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

L'altezza del cavedio si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.

Comunicazione con spazi liberi

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, nel caso siano a servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti a quota pavimento con aperture o accessi sempre liberi aventi sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque dimensioni non inferiori a m 1,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.

La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 131 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia

Punto 3. Modificarlo come segue: *'i locali retrostanti le serre devono mantenere il prescritto rapporto illuminante ed aerante: la serra non deve alterare i rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Comunale e dalla vigente normativa (D.M. 05/07/1975) per le specifiche destinazioni d'uso, né potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi'*.

Art. 141 Disposizioni per gli edifici condonati

Nota al punto 3.:

secondo una sintesi di pronunce giudiziali gli edifici condonati possono essere successivamente fatti oggetto solo di interventi finalizzati alla conservazione dell'immobile nello stato in cui è sorto e ad una utilizzazione di esso per una finalità conforme a quella originaria (sono possibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria); in ogni caso le opere edili devono apportare oggettivi miglioramenti igienico sanitari e le unità abitative non devono presentare situazioni tali da ricadere nella inabitabilità.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Nelle pagine che seguono vengono sintetizzate le osservazioni pervenute a seguito dell'avviso di adozione del Nuovo Regolamento Edilizio comunale.

Ogni osservazione è stata analizzata e al suo interno sono state selezionate le singole richieste/osservazioni puntuali per le quali è stata fornita controdeduzione motivata.

Nel caso, anche su indicazione dell'osservante stesso, di osservazioni simili o presentate successivamente in sostituzione a una precedente, le osservazioni sono state controdedotte singolarmente oltre a riportare nella sezione "Note" il rimando al progressivo dell'osservazione con lo stesso contenuto.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 1

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 7 stabilisce che i mutamenti di destinazione d'uso sottostanno a quanto previsto dall'art. 6 e pertanto impone, anche in assenza di opere edilizie i medesimi oneri di documentazione richiesti per la costruzione di edifici di grande dimensione, obbligando così il cittadino a sopportare assurde perdite di tempo e costi per prestazioni professionali spropositati rispetto all'attività che chiede di autorizzare.

Nel contempo il Comune non trarrà alcun beneficio dalla mole dei documenti, che dovrà essere depositata.

Ne consegue che il primo comma dell'art. 7 deve essere considerato illegittimo perché colpisce i cittadini in modo indiscriminato senza considerare la differenza tra i grandi interventi edilizi e la semplice variazione della destinazione d'uso e perché contrasta con i principi di ragionevolezza e di proporzionalità, di efficienza e di buon andamento della Pubblica Amministrazione.

E' quindi necessario che l'art. venga rimosso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto l'art. 7 per come richiesto dall'osservante non può essere eliminato in quanto esso specifica una determinata tipologia di intervento, ossia i mutamenti di destinazione d'uso: la sua eliminazione causerebbe la mancata disciplina di una tipologia di intervento.

In merito al contenuto generale dell'osservazione si precisa che l'art. 6 definisce la documentazione da presentare per tutte le tipologie di intervento, in coerenza con la normativa regionale e nazionale che definiscono la documentazione minima da presentare per le richieste di attuazione degli interventi edilizi sul territorio, secondo i principi di ragionevolezza, proporzionalità, efficienza e buon andamento della Pubblica Amministrazione.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 16

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 16

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art.7 stabilisce che i mutamenti di destinazione d'uso sottostanno a quanto previsto dall'art.6 e pertanto impone, anche in assenza di opere edilizie, i medesimi oneri di documentazione richiesti per la costruzione di edifici di grande dimensione, obbligando così il cittadino a sopportare assurde perdite di tempo e costi per prestazioni professionali spropositati rispetto all'attività che chiede di autorizzare.

Nel contempo il Comune non trarrà alcun beneficio dalla mole dei documenti, che dovrà essere depositata.

Ne consegue che il primo comma dell'art. 7 deve essere considerato illegittimo perché colpisce i cittadini in modo indiscriminato senza considerare la differenza tra i grandi interventi edilizi e la semplice variazione della destinazione d'uso e perché contrasta con i principi di ragionevolezza e di proporzionalità, di efficienza e di buon andamento della Pubblica Amministrazione.

E' quindi necessario che l'articolo venga rimosso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto l'art. 7 per come richiesto dall'osservante non può essere eliminato in quanto esso specifica una determinata tipologia di intervento, ossia i mutamenti di destinazione d'uso: la sua eliminazione causerebbe la mancata disciplina di una tipologia di intervento.

In merito al contenuto generale dell'osservazione si precisa che l'art. 6 definisce la documentazione da presentare per tutte le tipologie di intervento, in coerenza con la normativa regionale e nazionale che definiscono la documentazione minima da presentare per le richieste di attuazione degli interventi edilizi sul territorio, secondo i principi di ragionevolezza, proporzionalità, efficienza e buon andamento della Pubblica Amministrazione.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 1

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 2

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art 45 dispone che anche per gli interventi di manutenzione straordinaria è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento di tipo centralizzato, se riguardano edifici con più di 8 appartamenti.

Quindi il proprietario di una sola abitazione, che intende realizzare solo opere di modesta rilevanza soggette alla disciplina della manutenzione straordinaria in uno stabile dotato di riscaldamenti autonomi non lo potrà fare se non convincerà gli altri condomini a rinunciare ai loro impianti e ad eseguire opere molto costose.

Questa disposizione è quindi insensata e deve essere modificata eliminando quantomeno il riferimento alla manutenzione straordinaria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante ma precisando che l'indicazione fa riferimento a interventi sull'intero edificio/condominio e non sulla singola unità abitativa.

Si propone di integrare il **comma 1 dell'Art. 45** come segue:

"1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, riguardanti interventi sull'intero edificio se con più di 8 unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche alimentato da reti di teleriscaldamento. Il suddetto obbligo non si applica agli ampliamenti volumetrici e ai recuperi a fini abitativi di sottotetti esistenti; è inoltre possibile derogare a tale obbligo solo nel caso in cui un tecnico abilitato asseveri in apposita relazione il conseguimento di un valore analogo o migliore dell'indice di prestazione energetica dell'edificio e dimostri che l'adozione di una diversa tipologia impiantistica non pregiudichi il raggiungimento del valore minimo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto dalle norme vigenti."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 17

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 17

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 45 dispone che anche per gli interventi di manutenzione straordinaria è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento di tipo centralizzato, se riguardano edifici con più di 8 appartamenti.

Quindi il proprietario di una sola abitazione, che intende realizzare solo opere di modesta rilevanza soggette alla disciplina della manutenzione straordinaria in uno stabile dotato di riscaldamenti autonomi, non lo potrà fare se non convincerà gli altri condomini a rinunciare ai loro impianti e ad eseguire opere molto costose.

Questa disposizione è insensata e deve essere modificata eliminando quantomeno il riferimento alla manutenzione straordinaria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante ma precisando che l'indicazione fa riferimento a interventi sull'intero edificio/condominio e non sulla singola unità abitativa.

Si propone di integrare il **comma 1 dell'Art. 45** come segue:

"1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, riguardanti interventi sull'intero edificio se con più di 8 unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche alimentato da reti di teleriscaldamento. Il suddetto obbligo non si applica agli ampliamenti volumetrici e ai recuperi a fini abitativi di sottotetti esistenti; è inoltre possibile derogare a tale obbligo solo nel caso in cui un tecnico abilitato asseveri in apposita relazione il conseguimento di un valore analogo o migliore dell'indice di prestazione energetica dell'edificio e dimostri che l'adozione di una diversa tipologia impiantistica non pregiudichi il raggiungimento del valore minimo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto dalle norme vigenti."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 2

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 3

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il comma 6 dell'art. 63 dispone che negli interventi anche di semplice manutenzione o di rifacimento dei tetti e delle facciate devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei volatili in genere.

L'art 3, comma 3 fa salve le disposizioni vigenti e quindi anche la legge 157/92, che tutela gli animali selvatici proibendo la distruzione dei nidi e delle uova ma non considerale opere edilizie e gli accorgimenti che impediscono la nidificazioni. Pertanto, in presenza di nidi contrasta esplicitamente con la legge nazionale e quindi non potrà essere applicato .

Permane però l' imposizione ai cittadini di impedire la nidificazione di uccelli quali le rondini, i rondoni e i balestrucci, verso i quali l'ostracismo del regolamento edilizio non può essere tollerato ed è talmente assurdo e clamoroso da aver provocato l'intervento della LIPU nazionale in loro difesa .

Il comma 6 dell' art. 63 pertanto deve essere soppresso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante in quanto il comma 6 dell'art. 63 non può essere eliminato nella sua interezza perchè definisce misure atte a prevenire criticità igienico-sanitarie legate alla presenza di specie problematiche di uccelli in prossimità delle abitazioni.

Si propone di integrare il **comma 6 dell'Art. 63** come segue:

"6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e altre specie problematiche di uccelli (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale, nazionale e comunitaria sulla tutela degli animali o di determinate specie di uccelli). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 18

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 18

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il comma 6 dell'art.63 dispone che negli interventi anche di semplice manutenzione o di rifacimento dei tetti e delle facciate devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei volatili in genere.

L' art. 63, comma 3 fa salve le disposizioni vigenti e quindi anche la legge n.157/92, che tutela gli animali selvatici proibendo la distruzione dei nidi e delle uova ma non considerale opere edilizie e gli accorgimenti che impediscono le nidificazioni.

Pertanto, in presenza di nidi contrasta esplicitamente con la legge nazionale e quindi non potrà essere applicato.

Permane però l'imposizione ai cittadini di impedire la nidificazione di uccelli quali le rondini, i rondoni e i balestrucci, verso i quali l'ostracismo del regolamento edilizio non può essere tollerato ed è talmente assurdo e clamoroso da aver provocato l'intervento della LIPU nazionale in loro difesa.

Il comma 6 dell'art. 63 pertanto deve essere soppresso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante in quanto il comma 6 dell'art. 63 non può essere eliminato nella sua interezza perchè definisce misure atte a prevenire criticità igienico-sanitarie legate alla presenza di specie problematiche di uccelli in prossimità delle abitazioni.

Si propone di integrare il **comma 6 dell'Art. 63** come segue:

"6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e altre specie problematiche di uccelli (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale, nazionale e comunitaria sulla tutela degli animali o di determinate specie di uccelli). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 3

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 4

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 63 lettera C vieta il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani e comunque inadatti dal punto di vista sanitario esprimendosi in modo alquanto infelice perchè da una sua interpretazione letterale risulta consentito l'impiego per la prima volta .

Occorre quindi una modifica con la sostituzione della parola "reimpiego" con la parola "impiego".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto la lettera c) dell'art. 63 fa riferimento solo "Divieto di riuso di materiali", mentre l'impiego di materiali per la prima volta è specificato alla lettera b) dell'art. 63 relativo ai "Materiali impiegati per le costruzioni".

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 19

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 19

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 63, lettera C) vieta il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani e comunque inadatti dal punto di vista sanitario esprimendosi in modo alquanto infelice perchè da una sua interpretazione letterale risulta consentito l'impiego per la prima volta.

Occorre quindi una modifica con la sostituzione della parola "reimpiego" con la parola "impiego".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto la lettera c) dell'art. 63 fa riferimento solo "Divieto di riuso di materiali", mentre l'impiego di materiali per la prima volta è specificato alla lettera b) dell'art. 63 relativo ai "Materiali impiegati per le costruzioni".

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 4

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 5

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L' art. 83 vieta l'apertura di finestre di locali abitabili sui cavedi, ma sarebbe stato opportuno evitare tale divieto e stabilire che queste finestre non sono considerabili al fine della determinazione degli obbligatori rapporti areoilluminanti perché il divieto non ha senso nel caso in cui questi parametri siano già assicurati da altre finestre.

Inoltre considera cavedi gli spazi scoperti delimitati almeno su tre lati da uno o più edifici senza indicare le caratteristiche e le dimensioni di questi spazi . quindi paradossalmente una piazza interna a un condominio che sia chiusa su tre lati verrebbe considerata un cavedio con la conseguente proibizione di aprirvi finestre .

L'art. 83 pertanto deve essere modificato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'osservante non specifica le modalità di modifica dell'art. 83 oggetto dell'osservazione.

Sul tema si rimanda al Parere di ATS.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 20

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 20

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art.83 vieta l'apertura di finestre di locali abitabili sui cavedi, ma sarebbe stato opportuno evitare tale divieto e stabilire che queste finestre non sono considerabili al fine della determinazione degli obbligatori rapporti aeroilluminanti perchè il divieto non ha senso nel caso in cui questi parametri siano già assicurati da altre finestre.

Inoltre considera cavedi gli spazi scoperti delimitati almeno su tre lati da uno o più edifici senza indicare le caratteristiche e le dimensioni di questi spazi; quindi paradossalmente una piazza interna a un condominio, che sia chiusa su tre lati, verrebbe considerata un cavedio con la conseguente proibizione di aprirvi finestre.

L'art. 83 pertanto deve essere modificato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'osservante non specifica le modalità di modifica dell'art. 83 oggetto dell'osservazione.

Sul tema si rimanda al Parere di ATS.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 5

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 6

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 99, comma 7, dispone che le apparecchiature video citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere adeguatamente protette ed "inserite nel contesto della struttura". Non specifica però in cosa debba consistere la protezione e quindi lascia inopportuni margini di discrezionalità. Risulta inoltre incomprensibile come possa il dispositivo di apertura di un cancello, posto al confine della proprietà, e quasi sempre a distanza dell'edificio essere inglobato nell'edificio stesso.

Questo comma dell' art.99 deve pertanto essere rimosso o modificato .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non può essere accolta in quanto il comma 7 dell'art. 99 definisce indicazioni di carattere generale rimandando alla fase progettuale l'inserimento della struttura.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 21

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 21

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art.99, comma 7, dispone che le apparecchiature video citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere adeguatamente protette ed "inserirle nel contesto della struttura".

Non specifica però in cosa debba consistere la protezione e quindi lascia inopportuni margini di discrezionalità.

Risulta inoltre incomprensibile come possa il dispositivo di apertura di un cancello, posto al confine della proprietà, quasi sempre a distanza dell'edificio, essere inglobato nell'edificio stesso.

Questo comma dell'art.99 deve pertanto essere rimosso o modificato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non può essere accolta in quanto il comma 7 dell'art. 99 definisce indicazioni di carattere generale rimandando alla fase progettuale l'inserimento della struttura.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 6

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 7

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 108 impone che gli edifici debbano essere allacciati alla rete di distribuzione dell'energia termica secondo le prescrizioni dell'ente gestore. Quindi obbliga i cittadini ad allacciare i loro edifici al teleriscaldamento e all'accettazione delle condizioni contrattuali dettate dal gestore impedendo di fatto di usufruire di altra energia termica, magari auto prodotta con il fotovoltaico. Questo articolo è assurdo e gravemente lesivo dell'autonomia dei cittadini e quindi deve essere eliminato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto l'art. 108 non può essere eliminato: esso recepisce norme di carattere generale relative alla necessità di dotare gli edifici degli allacciamenti alle differenti reti di sottoservizi e non obbliga in alcun modo l'allacciamento esclusivo alla rete di teleriscaldamento.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 22

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 22

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 108 impone che gli edifici debbano essere allacciati alla rete di distribuzione dell'energia termica secondo le prescrizioni dell'ente gestore.

Quindi obbliga i cittadini ad allacciare i loro edifici al teleriscaldamento e all'accettazione delle condizioni contrattuali dettate dal gestore impedendo di fatto di usufruire di altra energia termica, magari auto prodotta con il fotovoltaico. Questo articolo è assurdo e gravemente lesivo dell'autonomia dei cittadini e quindi deve essere eliminato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto l'art. 108 non può essere eliminato: esso recepisce norme di carattere generale relative alla necessità di dotare gli edifici degli allacciamenti alle differenti reti di sottoservizi e non obbliga in alcun modo l'allacciamento esclusivo alla rete di teleriscaldamento.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 7

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 8

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 116 dispone l'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, che deve essere allegato alla segnalazione certificata di agibilità presentata alla fine dei lavori di nuova costruzione, di sopraelevazione di interventi che possano influire sulla Sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

Il comma 3 stabilisce che questo fascicolo, denominato anche libretto del fabbricato deve essere prodotto nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o di certificazioni, che potranno essere rilasciate solo dopo la regolare verifica degli aggiornamenti del fascicolo, che devono essere eseguiti ogni 10 anni anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni o certificazioni.

Il fascicolo deve contenere le informazioni progettuali, strutturali, impiantistiche e di sicurezza riportando anche le modifiche intervenute con l'annotazione anche dell'uso e della manutenzione nonché delle responsabilità conseguenti a un eventuale uso improprio e a carenze di manutenzione. Come se non bastasse, deve anche indicare le precauzioni che dovranno essere adottate durante eventuali futuri interventi manutentivi.

Quindi il cittadino che chiede una certificazione o un'autorizzazione per opere anche di rilevanza trascurabile e riguardanti solo una minuscola porzione di un grande edificio dovrà presentare il fascicolo edilizio dell'intero edificio condominiale controllando che sia stato adeguatamente aggiornato a seguito di opere eseguite anche da altri condomini nelle loro porzioni di proprietà esclusiva o nelle parti comuni. Si possono facilmente immaginare situazioni di difficoltà che in tal caso potrebbero prospettarsi.

E' inoltre illegittimo perché risulta palese la sua violazione dell'art. 3 della Costituzione perché colpisce tutti i proprietari in modo indiscriminato con un'eccessiva gravosità degli obblighi e dei costi conseguenti senza alcun riguardo alla differenza delle varie ipotesi prevedibili e alle condizioni economiche degli interessati e senza alcun rispetto per i principi di ragionevolezza e di proporzionalità.

Viola anche l'art 97 della Costituzione in relazione ai principi di efficienza e di buon andamento della pubblica amministrazione nonché l'art 42 della Costituzione perché comporta limiti alla proprietà privata, che non sono necessari ad assicurarne la funzione sociale.

Per questi motivi la Corte Costituzionale, con la sentenza 315/2003 ha abolito la legge della regione Campania, che aveva istituito un "registro storico, tecnico e urbanistico del fabbricato" simile al fascicolo del fabbricato previsto dal nuovo regolamento edilizio.

Nello stesso senso si è espresso il Consiglio di Stato con la sentenza 1305 del 2008, che ha bocciato la previsione del fascicolo del fabbricato nel comune di Roma.

A seguito di queste chiare sentenze le regioni Basilicata, Puglia ed Emilia Romagna hanno abrogato le rispettive leggi che avevano disposto il fascicolo del fabbricato.

Altrettanto dovrebbe fare il Comune di Legnano rimuovendo l'art. 116 dal regolamento edilizio.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione viene parzialmente accolta, non come proposto dall'osservante ma precisando all'art. 116 le tipologie di intervento e la dimensione degli immobili per i quali è prescritto il fascicolo del fabbricato.

Si propone di integrare il **comma 1 dell'Art. 116** come segue:

"1. Il Fascicolo del fabbricato (o libretto dell'edificio) è un documento tecnico predisposto dal Direttore dei Lavori, che deve essere allegato alla segnalazione certificata di agibilità, solo per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che riguardano interi edifici/condomini, e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 23

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 23

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 116 dispone l'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, che deve essere allegato alla segnalazione certificata di agibilità presentata alla fine dei lavori di nuova costruzione, di sopraelevazione di interventi che possano influire sulla sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

Il comma n.3 stabilisce che questo fascicolo, denominato anche libretto del fabbricato, deve essere prodotto nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o di certificazioni, che potranno essere rilasciate solo dopo la regolare verifica degli aggiornamenti del fascicolo, che devono essere eseguiti ogni 10 anni anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni o certificazioni.

Il fascicolo deve contenere le informazioni progettuali, strutturali, impiantistiche e di sicurezza riportando anche le modifiche intervenute con l'annotazione anche dell'uso e della manutenzione, nonché delle responsabilità conseguenti a un eventuale uso improprio e a carenze di manutenzione.

Come se non bastasse, deve anche indicare le precauzioni che dovranno essere adottate durante eventuali futuri interventi manutentivi.

Quindi il cittadino che chiede una certificazione o un'autorizzazione per opere anche di rilevanza trascurabile e riguardanti solo una minuscola porzione di un grande edificio dovrà presentare il fascicolo edilizio dell'intero edificio condominiale, controllando che sia stato adeguatamente aggiornato a seguito di opere eseguite anche da altri condomini nelle loro porzioni di proprietà esclusiva o nelle parti comuni.

Si possono facilmente immaginare le situazioni di difficoltà che in tal caso potrebbero prospettarsi.

L'art. 116 è assurdo e tale da provocare grandi perdite di tempo e costi spropositati per il necessario ricorso a un'indispensabile assistenza tecnica.

E' inoltre illegittimo perché risulta palese la sua violazione dell'art.3 della Costituzione perché colpisce tutti i proprietari in modo indiscriminato con un'eccessiva gravosità degli obblighi e dei costi conseguenti senza alcun riguardo alla differenza delle varie ipotesi prevedibili e alle condizioni economiche degli interessati e senza alcun rispetto per i principi di ragionevolezza e di proporzionalità.

Viola anche l'art. 97 della Costituzione in relazione ai principi di efficienza e di buon andamento della pubblica amministrazione nonché l'art.42 della Costituzione perché comporta limiti alla proprietà privata, che non sono necessari ad assicurarne la funzione sociale.

Per questi motivi la Corte Costituzionale, con la sentenza n.315/2003 ha abolito la legge della regione Campania, che aveva istituito un "registro storico, tecnico e urbanistico del fabbricato" simile al fascicolo del fabbricato previsto dal nuovo regolamento edilizio.

Nello stesso senso si è espresso il Consiglio di Stato con la sentenza n.1305 del 2008, che ha bocciato la previsione del fascicolo del fabbricato nel Comune di Roma.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito di queste chiare sentenze le regioni Basilicata, Puglia ed Emilia Romagna hanno abrogato le rispettive leggi che avevano disposto il fascicolo del fabbricato.

Altrettanto dovrebbe fare il Comune di Legnano rimuovendo l'art116 dal regolamento edilizio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione viene parzialmente accolta, non come proposto dall'osservante ma precisando all'art. 116 le tipologie di intervento e la dimensione degli immobili per i quali è prescritto il fascicolo del fabbricato.

Si propone di integrare il **comma 1 dell'Art. 116** come segue:

"1. Il Fascicolo del fabbricato (o libretto dell'edificio) è un documento tecnico predisposto dal Direttore dei Lavori, che deve essere allegato alla segnalazione certificata di agibilità, solo per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che riguardano interi edifici/condomini, e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 8

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 9

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 123, comma 4, vieta l'installazione di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura giardini e cortili nel caso in cui siano visibili dagli spazi pubblici.

Nella maggioranza dei casi queste antenne di piccole dimensioni non ledono il decoro architettonico e pertanto non è ragionevole che vengano tutte proibite in modo indiscriminato.

Il comma 4 dell'art. 123 deve quindi essere eliminato o riscritto in modo più dettagliato e adeguato

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto il comma 4 dell'art. 123 non limita l'installazione in modo indiscriminato, ma definisce i criteri per il mantenimento del decoro degli edifici e la percezione di queste antenne dallo spazio pubblico. Ad ogni modo sono consentite soluzioni per adattarsi alle esigenze previo parere della commissione comunale del paesaggio.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 24

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 24

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art.123, comma 4, vieta l'installazione di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili nel caso in cui siano visibili dagli spazi pubblici.

Nella maggioranza dei casi queste antenne di piccole dimensioni non ledono il decoro architettonico e pertanto non è ragionevole che vengano tutte proibite in modo indiscriminato.

Il comma 4 dell'art. 123 deve quindi essere eliminato o riscritto in modo più dettagliato e adeguato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto il comma 4 dell'art. 123 non limita l'installazione in modo indiscriminato, ma definisce i criteri per il mantenimento del decoro degli edifici e la percezione di queste antenne dallo spazio pubblico. Ad ogni modo sono consentite soluzioni per adattarsi alle esigenze previo parere della commissione comunale del paesaggio.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 9

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 10

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 130, paragrafo 2 stabilisce che anche in caso di semplice manutenzione straordinaria degli edifici privati tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità eliminando le barriere architettoniche .

Pertanto il proprietario di una abitazione unifamiliare , che ha necessità di sostituire il tetto potrà eseguire questa opera solamente se eliminerà tutte le barriere architettoniche interne alla sua casa con opere per lui inutili e molto costose.

L'abitazione privata viene quindi trattata come se fosse un esercizio pubblico .

Questa norma va eliminata o quantomeno modificata con previsioni più ragionevoli e limitate agli edifici aperti al pubblico .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto il paragrafo 130.2 definisce le modalità per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, adeguandosi alla normativa sovraordinata vigente in materia.

Si precisa invece che tali misure per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono separatamente disciplinate al paragrafo 130.1.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 25

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 25

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art.130, paragrafo n.2 stabilisce che anche in caso di semplice manutenzione straordinaria degli edifici privati tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità eliminando le barriere architettoniche.

Pertanto il proprietario di una abitazione unifamiliare, che ha necessità di sostituire il tetto potrà eseguire questa opera solamente se eliminerà tutte le barriere architettoniche interne alla sua casa con opere per lui inutili e molto costose.

L'abitazione privata viene quindi trattata come se fosse un esercizio pubblico.

Questa norma va eliminata o quantomeno modificata con previsioni più ragionevoli e limitate agli edifici aperti al pubblico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non viene accolta in quanto il paragrafo 130.2 definisce le modalità per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, adeguandosi alla normativa sovraordinata vigente in materia.

Si precisa invece che tali misure per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono separatamente disciplinate al paragrafo 130.1.

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 10

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 11

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art.132 stabilisce che le vetrate panoramiche non sono ammesse sui fronti prospettanti spazi pubblici o di libero transito se risultano negli ambiti di valore storico o nei nuclei di antica formazione.

Si tratta di un divieto eccessivo che deve essere limitato in termini di ragionevolezza ed escludendo le vetrate composte da semplici lastre trasparenti e non visibili dalla strada .

Questo articolo quindi andrebbe eliminato o quantomeno limitato agli edifici meritevoli di tutela e alle vetrate visibili dall'esterno.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, si provvede di conseguenza a modificare il **comma 1 dell'art. 132** come segue:
"1. Sono richiamate le disposizioni di cui all'art 6, comma1, lett.b-bis del DPR 380/2001."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 26

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 26

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L' art.132 stabilisce che le vetrate panoramiche non sono ammesse sui fronti prospettanti spazi pubblici o di libero transito se risultano situate negli ambiti di valore storico o nei nuclei di antica formazione.

Si tratta di un divieto eccessivo che deve essere limitato in termini di ragionevolezza ed escludendo le vetrate composte da semplici lastre trasparenti e non visibili dalla strada.

Questo articolo quindi andrebbe eliminato o quantomeno limitato agli edifici meritevoli di tutela e alle vetrate visibili dall'esterno.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, si provvede di conseguenza a modificare il **comma 1 dell'art. 132** come segue:
"1. Sono richiamate le disposizioni di cui all'art 6, comma1, lett.b-bis del DPR 380/2001."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 11

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 12

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art 135, primo comma, dispone che tutte le coperture piane devono essere piantumate per almeno la metà.

Questa imposizione riguarda non solo gli edifici in fase di progettazione ma anche quelli preesistenti per i quali risulta particolarmente onerosa.

L'obiettivo della vegetazione sui tetti è condivisibile ma deve essere incentivato e non prescritto con tanto di sanzione.

Il primo comma di questo articolo pertanto va eliminato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione viene parzialmente accolta, non come proposto dall'osservante ma specificando al secondo periodo del comma 1 dell'art 135 che la disposizione riguarda solo gli edifici di nuova costruzione.

Si provvede di conseguenza a modificare il **comma 1 dell'art. 135** come segue:

"1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Per gli edifici di nuova costruzione le coperture piane dovranno essere, per almeno il 50%, piantumate con essenze vegetali (cosiddetti "tetti verdi"), e potranno essere sia di tipo estensivo con vegetazione a bassa manutenzione, sia di tipo intensivo con substrato più profondo atto ad ospitare una più ampia varietà di piante."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 27

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 27

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L' art. 135, primo comma, dispone che tutte le coperture piane devono essere piantumate per almeno la metà.

Questa imposizione riguarda non solo gli edifici in fase di progettazione, ma anche quelli preesistenti per i quali risulta particolarmente onerosa.

L'obiettivo della vegetazione sui tetti è condivisibile, ma deve essere incentivato e non prescritto con tanto di sanzione.

Il primo comma di questo articolo pertanto va eliminato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione viene parzialmente accolta, non come proposto dall'osservante ma specificando al secondo periodo del comma 1 dell'art 135 che la disposizione riguarda solo gli edifici di nuova costruzione.

Si provvede di conseguenza a modificare il **comma 1 dell'art. 135** come segue:

"1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Per gli edifici di nuova costruzione le coperture piane dovranno essere, per almeno il 50%, piantumate con essenze vegetali (cosiddetti "tetti verdi"), e potranno essere sia di tipo estensivo con vegetazione a bassa manutenzione, sia di tipo intensivo con substrato più profondo atto ad ospitare una più ampia varietà di piante."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 12

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 13

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art 135, settimo comma stabilisce che i cornicioni e gli aggetti esposti al frequente posarsi di volatili devono presentare idonei mezzi di dissuasione.

Questa disposizione va eliminata perché comporta misure che impediscono anche la nidificazione delle rondini, dei rondoni e dei balestracci.

Potrebbe essere riscritta in modo che stabilisca accorgimenti riguardanti solo i piccioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante ma precisando al **comma 7 dell'art. 135** come segue:

"7. I cornicioni e gli aggetti, esposti al frequente posarsi di specie problematiche di uccelli, devono presentare idonei mezzi di dissuasione.".

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 28

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

OSSERVAZIONE n. 28

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L' art 135, settimo comma, stabilisce che i cornicioni e gli aggetti esposti al frequente posarsi di volatili devono presentare idonei mezzi di dissuasione.

Questa disposizione va eliminata perchè comporta misure che impediscono anche la nidificazione delle rondini, dei rondoni e dei balestrucci.

Potrebbe essere riscritta in modo che stabilisca accorgimenti riguardanti solo i piccioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante ma precisando al **comma 7 dell'art. 135** come segue:

"7. I cornicioni e gli aggetti, esposti al frequente posarsi di specie problematiche di uccelli, devono presentare idonei mezzi di dissuasione.".

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 13

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 14

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31975 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 138 è intitolato "rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia", ma in realtà ha un contenuto diverso perchè fa riferimento agli appalti privati e non agli appalti pubblici oggetto dell'attenzione della normativa nazionale. Questo articolo detta disposizioni assurde e irragionevoli riguardanti contratti di appalto o di prestazione d'opera i tra privati anche di minima rilevanza economica, come potrebbero essere, per esempio, quelli riguardanti la sostituzione delle piastrelle di un bagno, la realizzazione di una parete di piccola dimensione o una modesta riparazione idraulica per porre rimedio a una perdita.

Il comma 2 prescrive che il contratto di appalto o di prestazione di servizi, di fornitura e di subappalto deve contenere una clausola risolutiva espressa in "presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori". Quindi impone un contratto scritto anche se la legge consente che sia solo verbale .

Il termine " informativa tipica " è incomprensibile e generico, ma soprattutto l'articolo 138 non considera che la clausola risolutiva espressa può , ai sensi dell'art. 1456 del codice civile diventare operativa solamente se il contraente non inadempiente dichiara di volersene avvalere. Quindi né il Comune né Pubblica Autorità può avvalersene e pertanto è del tutto inutile.

Il comma 3 stabilisce che il committente " autocertifica " al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e per i lavoratori autonomi operanti in cantiere la comunicazione antimafia, se prevista da un protocollo di legalità , il certificato camerale e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.

Questo obbligo quindi riguarda anche il direttore dei lavori e il progettista ,che però non essendo imprese non sono iscritti alla Camera di Commercio e pertanto non possono essere considerati da un certificato camerale . Inoltre la comunicazione antimafia viene rilasciata dalla Prefettura solo per gli appalti pubblici.

Il comma 4 dispone che il committente deve garantire " la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) e dei lavori da eseguire. Quindi il cittadino che intende costruire una piccola parete interna deve farsi carico della tracciabilità finanziaria anche di somme irrisorie non solo di chi esegue l'opera ,ma anche di chi fa parte della " filiera" perchè ha venduto le attrezzature , i mattoni e gli altri materiali utilizzati. Dovrebbe svolgere accurate indagini e anche vigilare perché può essere che l'esecutore dell' opera nel corso dei lavori si rifornisca del materiale mancante presso un altro rivenditore.

Sarà tenuto a controllare tutti i pagamenti interscorsi nella "filiera" per accertare che siano tracciabili anche se di importo molto modesto.

A fronte di questi pesanti oneri imposti al cittadino, il quinto comma dell' articolo 138 prevede che il Comune debba limitarsi a richiedere l' informazione antimafia e la documentazione retributiva ,

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

contributiva e fiscale solamente e in futuro queste modeste prestazioni siano previste dalla normativa o da un protocollo di legalità.

L'art. 138 infine è inutile perché, come è notorio, la mafia non è interessata negli appalti privati di trascurabile rilevanza economica e predilige i grandi appalti pubblici.

Questo articolo pertanto deve essere eliminato e potrebbe essere sostituito da disposizioni, che impongano al Comune e non ai privati di svolgere tutti gli accertamenti del caso, limitandosi agli appalti privati di valore rilevante e per esempio superiore a 200.000 euro.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante ma modificando l'**art. 138** come segue:

"1. Non sono introdotte ulteriori norme di dettaglio per tale argomento, si rimanda pertanto alla normativa vigente in materia.".

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 29

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 29

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 32307 - Data: 5/6/2025

Richiedente: **FRANCO BRUMANA**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 138 è intitolato "rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia", ma in realtà ha un contenuto diverso perchè fa riferimento agli appalti privati e non agli appalti pubblici oggetto dell'attenzione della normativa nazionale. Questo articolo detta disposizioni assurde e irragionevoli riguardanti contratti di appalto o di prestazione d'opera tra privati anche di minima rilevanza economica, come potrebbero essere, per esempio, quelli riguardanti la sostituzione delle piastrelle di un bagno, la realizzazione di una parete di piccola dimensione o una modesta riparazione idraulica per porre rimedio a una perdita.

Il comma n.2 prescrive che il contratto di appalto o di prestazione di servizi, di fornitura e di subappalto deve contenere una clausola risolutiva espressa in "presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori".

Quindi impone un contratto scritto anche se la legge consente che sia solo verbale.

Il termine "informativa tipica" è incomprensibile e generico, ma soprattutto l'art. n.138 non considera che la clausola risolutiva espressa può, ai sensi dell'art. n.1456 del codice civile diventare operativa solamente se il contraente non inadempiente dichiara di volersene avvalere.

Quindi né il Comune, né la Pubblica Autorità può avvalersene e pertanto è del tutto inutile.

Il comma n.3 stabilisce che il committente "autocertifica" al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e per i lavoratori autonomi operanti in cantiere la comunicazione antimafia, se prevista da un protocollo di legalità, il certificato camerale e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.

Questo obbligo quindi riguarda anche il direttore dei lavori e il progettista, che però non essendo imprese non sono iscritti alla Camera di Commercio e pertanto non possono essere considerati da un certificato camerale.

Inoltre la comunicazione antimafia viene rilasciata dalla Prefettura solo per gli appalti pubblici.

Il comma n.4 dispone che il committente deve garantire "la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) e dei lavori da eseguire". Quindi il cittadino che intende costruire una piccola parete interna deve farsi carico della tracciabilità finanziaria anche di somme irrisorie non solo di chi esegue l'opera, ma anche di chi fa parte della "filiera" perchè ha venduto le attrezzature, i mattoni e gli altri materiali utilizzati.

Dovrebbe svolgere accurate indagini e anche vigilare perchè può essere che l'esecutore dell'opera nel corso dei lavori si rifornisca del materiale mancante presso un altro rivenditore.

Sarà tenuto a controllare tutti i pagamenti interscorsi nella "filiera" per accertare che siano tracciabili anche se di importo molto modesto.

A fronte di questi pesanti oneri imposti al cittadino, il quinto comma dell'art. n.138 prevede che il Comune debba limitarsi a richiedere l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale solamente se in futuro queste modeste prestazioni siano previste dalla normativa o da un protocollo di legalità.

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO – VALUTAZIONE DEI PARERI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

L' art. 138 infine è inutile perché, come è notorio, la mafia non è interessata agli appalti privati di trascurabile rilevanza economica e predilige i grandi appalti pubblici.

Questo articolo pertanto deve essere eliminato e potrebbe esse sostituito da disposizioni, che impongano al Comune e non ai privati di svolgere tutti gli accertamenti del caso, limitandosi comunque agli appalti privati di valore rilevante e per esempio superiore a 200.000,00 euro.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta parzialmente, non come proposto dall'osservante ma modificando l'**art. 138** come segue:

"1. Non sono introdotte ulteriori norme di dettaglio per tale argomento, si rimanda pertanto alla normativa vigente in materia."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

NOTE: Contenuto analogo all'osservazione n. 14

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

OSSERVAZIONE n. 15

INFORMAZIONI GENERALI

Protocollo: 31925 - Data: 5/5/2025

Richiedente: **Settore gestione e manutenzione strutture e servizi pubblici**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Al fine di salvaguardare le specie di uccelli insettivori (Rondini, Rondoni, Balestrucci, specie affini) che contribuiscono alla riduzione di insetti, quali zanzare e mosche in grado di veicolare alcune malattie a carico degli esseri umani e degli animali domestici, quindi utili alla collettività umana, in grado di contribuire in modo naturale alla difesa fitosanitaria del verde urbano, diminuendo così la necessità di ricorrere ad insetticidi di sintesi, si richiede la modifica del comma 6) del punto a) dell'Art. 63 eliminando le parti di testo come di seguito riportato:

Art. 63 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzione delle costruzioni

6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere altre specie problematiche di uccelli (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale sulla tutela degli animali). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta, si propone di integrare il **comma 6 dell'Art. 63** come segue:

"6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e altre specie problematiche di uccelli (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale, nazionale e comunitaria sulla tutela degli animali o di determinate specie di uccelli). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili."

ESITO DELLA CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione.

NOTE: Cfr Osservazione 3 e 18

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento



COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

COMUNE DI LEGNANO
Protocollo Arrivo N. 39871/2025 del 03-06-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

