



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Documento interno

Spett.le
COMUNE DI CERMENATE
SEDE

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 22.10.2025 – OSSERVAZIONI E PROPOSTA MODIFICHE TESTO PER L'APPROVAZIONE.

Visto il Regolamento edilizio pervenuto con prot. 11910 del 26.06.2025, redatto dallo Studio Archè, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 22.10.2025; l'ufficio scrivente, sentita l'Amministrazione comunale e sulla scorta dell'attività istruttoria sulle pratiche edilizie e delle procedure di competenza, propone le seguenti modifiche:

- **Art. 5 comma 3:** eliminare perché il Comune non ha alcun provvedimento comunale specifico;
- **Art. 16 comma 3:** eliminare: “con la deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 29.01.2025”
- **Art. 19 c. 5:** aggiungere dopo “momento”: *a cura e spese del proprietario/soggetto interessato;*
- **Art. 19** dopo il comma 7 si potrebbe specificare e richiamare l'art. 27 del D.Lgs. 42/2004 nel caso di beni tutelati;
- **art. 21**

c. 2: si propone di eliminare il comma, in quanto si applica la vigente normativa in tema di partecipazione.

Art. 41 c. 1 si chiede di sostituire le parole “se del caso” con “*in generale*” ed inserire un comma aggiuntivo con quanto segue:

c. 5 Per l'uso degli spazi del sottosuolo pubblico da parte di privati dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: le superfici delle pareti e della copertura degli spazi in sottosuolo dovranno opportunamente essere rivestite in intonaco liscio di puro cemento; tutte le opere di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dello spazio del sottosuolo, di eventuali intercapedini, di griglie di aerazione e bocche per gli accessi alle stesse intercapedini, sono a totale carico del privato, che dovrà eseguire dette opere con la massima urgenza, rimanendo sempre unico responsabile di eventuali danni alle persone e alle cose; eventuali canalizzazioni di fognatura attraversanti vani realizzati nel sottosuolo dovranno essere opportunamente difesi da possibili rotture mediante rivestimenti in calcestruzzo o metallici; le ispezioni di tali canalizzazioni dovranno essere tenute all'interno della struttura; eventuali finestre dello spazio sotterraneo dovranno essere munite di inferriate e di fitta rete metallica, onde sia impedito affacciarsi o gettare oggetti nell'intercapedine stessa; devono essere rispettate tutte le normative in materia di superamento



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

delle barriere architettoniche e di sicurezza dei sistemi antincendio; tali spazi dovranno essere identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica.

c. 6 Il Comune ha la facoltà di prescrivere ulteriori indicazioni da osservarsi per la esecuzione dei manufatti per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

art. 45 c. 2 eliminare "stabilite" dopo la parola ristrutturazioni in quanto ripetizione;

art. 48 comma 3 precisare "previa stipula di servitù" nel caso le griglie si aprano sugli spazi pubblici;

- **art. 50 - scale:**

- ➔ comma 2: specificare che l'applicazione della normativa antincendio sulla progettazione delle scale vada applicata "ove ricorre il caso"

- ➔ comma 9: sostituire m. 1,00 con m. 0,50 in conformità al RLI art. 3.6.6. (distanza tra porta e primo gradino in discesa)

- ➔ comma 15: **scala a chiocciola** di diametro non inferiore a mt. 1,60 (come RLI vigente) – si chiede modifica della misura indicata con mt. 1,20 nella frase "Le scale secondarie a chiocciola che collegano locali, abitativi o meno, dello stesso alloggio, devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m. ~~1,20~~ 1,60"

- **art. 53** comma 2 aggiungere "nere" dopo acque;

- **art. 54** Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili:

- ➔ c. 8 lett. b): sostituire mq 7, nella superficie minima cucina, con mq 8;

- ➔ c. 9 e c. 10 si chiede di inserire la possibilità di realizzare bagni non aere illuminati naturalmente, a norma del vigente RLI art. 3.4.14, nei monolocali con superficie utile fino a 38 mq (per 1 o 2 persone massimo);

- ➔ c. 15 sostituire 1/10 con 1/8;

- ➔ c. 19 sostituire mq 40 con mq 38 di superficie utile;

- **art. 57:** vista la L.R. 12/2005 art. 65 bis e art. 65 ter che disciplinano la realizzazione dei soppalchi, si chiede di inserire nel testo del REC detto riferimento al fine di evitare la realizzazione di soppalchi che eccedano il 50% della superficie del vano in cui si interviene

- **art. 61 comma 4:** aggiungere "fatto salvo il rispetto di quanto previsto nella normativa vigente in materia di invarianza idraulica e idrogeologica"

- **art. 68 comma 3:** aggiungere "o per coerenza con l'esistente" dopo impossibilità tecnica

- **Art. 69:** Si propone modifica del testo come di seguito riportato.

- **art. 73:** Si propone modifica del testo come di seguito riportato.

- **Art. 74:** Si propone modifica del testo come di seguito riportato.



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

- **art. 80:** comma 6: nel NAF materiali dei serramenti e delle persiane/imposte: si chiede l'eliminazione dell'obbligo dell'uso del materiale legno e di consentire l'uso di altri materiali con finitura superficiale simil legno (laddove consentito dalle NGT);
- **art. 82** comma 6: aggiungere *“e non creare in nessun modo situazioni di pericolo per gli utenti della strada”*;
- **art. 86** comma 7: dopo manutenzione aggiungere *“ordinaria e straordinaria”*
- **art. 89** comma 5 ultimo capoverso: aggiungere *“non luminose”* dopo insegne
- **art. 96** comma 4: non coerente con normativa invarianza per gli edifici di nuova costruzione si chiede modifica in coerenza con la suddetta normativa
- **art. 97** comma 2 eliminare *“fino alla loro immissione nei collettori comunali”*
- **art. 100:** sulla scorta delle definizioni uniformi del RET dopo aree ludiche aggiungere: *“senza fini di lucro”*; dopo svago: aggiungere *“...”, di limitate dimensioni”*; dopo non devono superare *“complessivamente”*; dopo altezza aggiungere *“massima esterna”* inferiore a mt. 2,40.
- **Art. 101:** comma 3: Le piscine private interrate e scoperte devono distare *“...5,00 mt dagli spazi pubblici e di uso pubblico.”* Tale norma sembra restrittiva rispetto a quanto definito nel PGT artt. 8 e 43 delle NGT, pertanto si chiede la riduzione di tale distanza a mt. 3,00 come normato dalle NGT all'art. 43 comma 1.
- **Art. 105** aggiungere il comma 3 con aggiornamento normativo automatico per norme sovracomunali che siano in contrasto e inserire che le norme richiamate sono soggette a variazioni e modifiche che il REC recepirà in modo automatico

Viste le sopra indicate osservazioni si chiede la modifica degli articoli 69, 73 e 74 così riscritti:

Art. 69. Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso. Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti e materiali che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
3. L'Amministrazione comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire condizioni di sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o per armonizzare aspetti dimensionali e costruttivi con il contesto paesaggistico.
4. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno nei nuclei di antica formazione;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione o filo di ferro;
 - e) con staccionate di tipo aperto in legno.
5. Per le aree classificate dal vigente PGT quali Unità territoriale A1 – aree della produzione agricola e Unità territoriale E1 – aree di interesse ecologico e paesaggistico sono ammesse unicamente le recinzioni di cui alle lettere c), d) ed e).
6. Per gli edifici legittimamente esistenti in aree appartenenti al sistema delle aree agricole, non realizzati in funzione della conduzione del fondo o non più adibiti ad usi agricoli, le recinzioni di cui alla lettera b) del comma 4 del



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

presente articolo, sono ammesse unicamente per l'area di pertinenza determinata, in modo convenzionale, nella superficie massima pari al quadruplo della superficie coperta dell'edificio.

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

8. L'altezza della recinzione sia tra proprietà di terzi che verso spazi pubblici o di uso pubblico non deve essere superiore a metri 2,00; l'eventuale zoccolo in muratura deve avere altezza massima pari a m. 0,80.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Per le aree ricomprese nel Parco regionale delle Groane e nel Parco Locale d'Interesse Sovraccomunale della valle del torrente Lura, devono essere osservate le disposizioni di cui rispettivamente al Piano Territoriale Coordinamento del Parco regionale delle Groane e al Piano Particolareggiato di Attuazione del PLIS del Lura.



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Art. 73. Disciplina del verde

1. Al fine di tutelare e promuovere il verde come elemento qualificante del contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, tutti gli interventi devono valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione.
2. Costituiscono oggetto di salvaguardia tutti gli alberi di alto fusto, singoli, in gruppo o in filari, siepi boscate e quelle campestri nonché altre tipologie di essenze, poste all'interno di proprietà private e pubbliche quali parchi, giardini o nel sistema rurale-paesistico-ambientale. Parimenti diventano oggetto di particolare attenzione gli impianti a verde storico la cui conservazione dovrà rispettare le originarie architetture vegetali. Per la cura e la conservazione di detti beni l'Amministrazione comunale può imporre, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, che i proprietari o aventi titolo eseguano a proprie spese gli interventi necessari al fine della salvaguardia.
3. Per interventi da effettuare in aree tutelate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione da parte delle Autorità competenti. Per interventi che interessano il patrimonio forestale devono essere osservate le disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34, alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e al piano di indirizzo forestale.
4. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e delle siepi ubicati nel territorio comunale. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a:
 - a) impermeabilizzazione della superficie del terreno;
 - b) compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali;
 - c) scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale;
 - d) innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno;
 - e) elevazioni di costruzioni;
 - f) deposito o versamento di materiali tossici;
5. In ogni caso nell'esecuzione di interventi devono essere prese dovute precauzioni e devono essere rispettate idonee distanze per minimizzare il danno. Per danno si intende:
 - a) la potatura condotta al di sotto delle branche primarie (capitozzatura fino al tronco);
 - b) la recisione di radici che interessi una porzione superiore al 50% dell'apparato radicale;
 - c) lesioni al tronco che interessano più del 50 % della circonferenza.
6. E' vietato modificare in modo sostanziale la forma delle chiome degli alberi.
7. L'Amministrazione comunale può autorizzare la rimozione di alberi, su richiesta del proprietario del terreno o degli aventi titolo, qualora:
 - a) l'albero sia morto o sia irreversibilmente ammalato;
 - b) la stabilità dell'albero sia compromessa;
 - c) l'albero sia in condizioni vegetative e/o di stabilità precarie e le spese per gli interventi agronomici necessari al suo mantenimento in sito non siano ragionevolmente sostenibili dal proprietario;
 - d) in conseguenza di errati interventi manutentivi con cui l'albero abbia irrimediabilmente perso il suo valore ornamentale o veda compromesso il suo sviluppo vegetativo;
 - e) venga accertato il prevalere di particolari interessi ed in particolare se il mantenimento in sito dell'albero o della siepe provoca notevoli inconvenienti economici.
8. L'Amministrazione comunale può autorizzare la potatura di alberi di alto fusto condotta in deroga a quanto ordinariamente stabilito, su richiesta del proprietario del terreno o dei titolari di diritti reali di godimento qualora:
 - a) si tratti di rimuovere parti secche, malate o pericolanti;
 - b) in conseguenza di una sua erronea collocazione in quel dato ambito, sia necessario rimuovere parti della pianta che creano intralcio o costituiscono fonte di disagio o pericolo;
 - c) i tagli siano necessari per ottenere la ristrutturazione della chioma dopo un erroneo intervento manutentivo;
 - d) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome.
9. Gli interventi di cura e di manutenzione ordinaria ed eseguiti a regola d'arte non sono soggetti ad autorizzazione. In particolare non sono soggetti ad autorizzazione:



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

a) le potature di rimonda,

b) le potature di alleggerimento, contenimento, mantenimento e modellamento.

10. Se degli alberi o parte di essi devono essere eliminati per prevenire un pericolo l'intervento deve essere per quanto possibile immediato e comunque segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di idonea istanza, completa di documentazione fotografica, nella quale sia riportata la descrizione dello stato di pericolo segnalato.

11. in tutti i casi in cui siano previsti interventi non ordinari che alterino in modo sostanziale la naturale forma della chioma e la struttura degli individui arborei o che prevedano l'abbattimento di alberi, deve essere ottenuta idonea autorizzazione presentando istanza corredata da relazione botanica e fitosanitaria redatta a firma di un professionista dottore agronomo o forestale, perito agrario, agrotecnico o altro professionista in possesso di titolo di studio equipollente.

12. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni che insistano su aree all'interno delle quali siano preesistenti alberi devono prevedere idonee soluzioni progettuali che considerino le essenze esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori.

13. Negli interventi che confinano con aree a diversa destinazione (aree agricole, aree di pregio paesaggistico, aree boscate, aree naturali) dovranno essere adottati gli accorgimenti atti ad inserire l'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento.

14. Tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, devono essere corredati da opportuni elaborati progettuali del progetto del verde, con descrizione dell'inquadramento generale delle aree a verde, la definizione delle funzioni principali che le caratterizzano, le principali caratteristiche quali ad esempio la disposizione degli alberi, degli arbusti e delle superfici inerbiti, delle aree pavimentate e degli impianti.

15. Le nuove realizzazioni di spazi verdi, dovranno essere progettate considerando la corretta scelta di specie vegetali e l'adozione di idonee soluzioni tecniche.

16. Nella realizzazione di nuovi spazi verdi pubblici e di uso pubblico devono essere privilegiate specie vegetali autoctone o naturalizzate, resistenti all'ambiente urbano e a bassa intensità di manutenzione.

17. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi pubblici o alle altre edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

18. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni impermeabili deve essere perseguita ogni qualvolta si renda opportuno ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

19. I proprietari di aree verdi sono tenuti a provvedere al decoro, alla cura e alla manutenzione delle stesse secondo le opportune pratiche agronomiche e provvedendo al contenimento delle specie infestanti. In particolare i proprietari di aree verdi devono assicurarsi che piante, arbusti e siepi non invadano, oltre il confine di proprietà, spazi di uso pubblico o altre proprietà, interferendo con la circolazione pedonale o veicolare, ostruendo la visibilità della segnaletica stradale, mettendo a rischio la sicurezza e l'incolumità delle persone.

20. È vietato l'impiego delle specie di cui alle liste nere delle specie alloctone animali e vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione individuate con DGR 16 dicembre 2019 - n. XI/2658 e indicate in eventuali elenchi, definitivi o temporanei, emanati dai competenti organi quale misura di prevenzione contro parassiti o patogeni.

21. Le disposizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione per le piantagioni di alberi da frutto finalizzate alla produzione, per le coltivazioni specializzate e semi-specializzate per l'arboricoltura da legno, per le attività florovivaistiche, per gli impianti realizzati in avvicendamento con le colture agrarie.

22. Salvo che il fatto sia previsto dalla legge come reato, alle violazioni delle disposizioni contenute nel presente Capo si applicano, nelle forme e con le modalità previste dall'ordinamento vigente, le sanzioni amministrative di cui all'articolo 104 del presente regolamento.



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Art. 74. Reti dei servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'Amministrazione comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
5. Al fine della promozione del risparmio idrico, per utilizzi che non richiedono acqua potabile deve essere privilegiato l'allaccio e il collegamento a reti duali per l'acqua non potabile, ove già disponibili. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, negli interventi di nuova costruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e ferme restando le misure per il principio di invarianza idraulica e idrologica, deve essere perseguito l'utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.
6. La disciplina in materia di approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque, distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas, telecomunicazioni, rete di illuminazione pubblica, è dettata dalla specifica normativa tecnica e dai regolamenti degli enti gestori i singoli servizi, cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

arch. Elena Masciocchi

documento firmato digitalmente