



COMUNE DI PIOLTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1
- Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Sostenibilità Ambientale- *Ufficio Edilizia Privata* -

tel. 02- 92366404 – 405 fax 02-92366209 e-mail: ufficio.tecnico@comune.pioltello.mi.it sito internet: www.comune.pioltello.mi.it

10/10/2007

Egr Sigg.

Amministratori condominiali

Rispettivi indirizzi

Oggetto: Decoro degli edifici. Circolare.

L'Ufficio Tecnico

- vista la problematicità a livello tanto condominiale che edilizio- urbano delle installazioni di manufatti ed impianti nelle parti condominiali, ad esempio antenne e condizionatori in facciata, come dimostrata la frequenza delle contestazioni pervenute allo scrivente ufficio;
- visto l'uso diffuso da parte dei cittadini di rivolgersi direttamente al Comune per questioni condominiali di competenza anche -se non esclusivamente- dell'amministratore quale mandatario del condominio ed in questo senso interlocutore privilegiato nei confronti dei soggetti istituzionali competenti
- considerata la problematicità legata a modalità, tempistica e strumenti dei procedimenti amministrativi di competenza dello scrivente Ufficio,

sollecita

gli amministratori ad informare e sensibilizzare i rispettivi condomini all'osservanza delle disposizioni comunali e -ove esistenti- condominiali in materia di installazione di manufatti ed impianti nelle parti condominiali, ad esempio antenne e condizionatori in facciata.

richiama

i Sigg. Amministratori per quanto di loro competenza a far rispettare il regolamenti di condominio in ottemperanza agli obblighi connessi al loro mandato;

precisa

che la normativa urbanistica ed edilizia è cosa diversa dal diritto condominiale, l'eventuale procedimento amministrativo intrapreso dal Comune in ordine ad eventuali violazioni delle norme urbanistiche od edilizie non impedisce di intraprendere ogni altra azione anche di tipo legale, la quale beninteso potrebbe essere più efficace e rapida;

raccomanda

agli amministratori condominiali di richiamare in sede assembleare e mediante circolare condominiale da trasmettere anche ai conduttori, gli articoli del Regolamento Edilizio Comunale ed eventualmente gli omologhi del Regolamento condominiale, specificando: che per ogni violazione del regolamento di condominio il referente istituzionale è l'amministratore; che per violazioni del regolamento edilizio comunale inerenti le parti condominiali è bene che il referente primario sia l'amministratore che a nome del condominio potrà intraprendere ogni legittima azione, ivi compresa presentazione di esposto presso il Comune per le violazioni alle norme edilizie od urbanistiche.

Si allega estratto del Regolamento Edilizio Comunale in materia di installazioni in facciata.

Distinti saluti

Il Dirigente

Arch. Paolo Margutti

Articolo 69 (Allacciamento alle reti impiantistiche)

[...] 3. L'installazione di antenne paraboliche e non, salvo le normali antenne televisive poste sulle coperture degli edifici, deve rispettare i seguenti criteri:

- a) nel caso di condomini l'impianto dovrà essere preferibilmente centralizzato ed i residenti si dovranno avvalere di un unico apparecchio ricettivo; nel caso di fabbricati non costituenti condominio l'antenna sarà preferibilmente unica e collocata in copertura; in ogni caso le antenne dovranno essere collocate in copertura;
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, dovrà aver luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- c) le antenne paraboliche dovranno corrispondere a precise dimensioni (120 cm max di diametro per impianti singoli); impianti collettivi e 85 cm max
- d) dovranno avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- e) le antenne dovranno essere installate nel rispetto della legge n. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
- f) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- g) è vietata l'installazione di antenne paraboliche sui balconi, terrazzi, comignoli, e nei giardini e cortili;
- h) in ogni caso, le antenne di grandi dimensioni e di elevato impatto visivo non dovranno porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;
- i) l'installazione sarà soggetta al regime della comunicazione preventiva per gli impianti aventi le caratteristiche sopra descritte; potranno essere installati impianti non conformi alle norme di cui sopra solo per comprovati motivi tecnici e gli stessi dovranno essere esplicitamente autorizzati.

Articolo 75 (Decoro delle costruzioni)

[...] 11. Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati in facciata, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente, dei cavi e tubazioni di cui al comma 16 e dei casi in cui, dal punto di vista tecnico, sia impossibile la realizzazione di soluzioni diverse.

12. Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi, o comunque adeguatamente mascherati.

13. Per quanto concerne le canne fumarie, non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, in cui le canne fumarie di nuova installazione dovranno essere incassettionate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.

[...] 18. Qualsiasi posizionamento di impianti o componenti non conforme alle prescrizioni dei precedenti commi, fatto salvo quanto già soggetto a provvedimento come descritto, è subordinato a denuncia di inizio attività, fermo restando che gli stessi dovranno garantire un minimo impatto estetico, e che la pratica dovrà essere accompagnata da apposita relazione tecnica indicante i motivi della deroga; in ogni caso l'esecuzione delle opere è soggetta ad esplicita accettazione dei motivi da parte dell'ufficio responsabile dell'istruttoria.

19. Non sono ammesse strutture di qualsiasi tipo, salvo quella da cantiere, a carattere stagionale e/o temporaneo, che non siano conformi a tutti gli indici di P.R.G. e non siano esteticamente coordinati con gli edifici adiacenti, con riferimento a qualsiasi destinazione d'uso.

20. Nello specifico, è soggetta a denuncia di inizio attività anche l'installazione di manufatti quali gazebo (con struttura lignea, metallica, ecc dotati di copertura) e similari ad eccezione delle strutture non soggette ad atto abilitativo di cui all'art.5; sono altresì soggette a denuncia di inizio attività le installazioni di barbecue fissi, forni e caminetti esterni e qualsiasi altro elemento suscettibile di alterare l'aspetto architettonico originariamente assentito: la loro installazione è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio, previo nulla osta del condominio o di tutti i proprietari dell'edificio, secondo le modalità indicate all'art. 13 comma c), nonché nel rispetto delle norme di codice civile e di quanto prescritto al comma precedente circa gli indici di PRG e previo formale assenso di tutti i proprietari dei fondi confinanti.

[...] 22. L'installazione di canne fumarie, anche singole, nonché gli impianti installati in corrispondenza dei prospetti (es. condizionatori, impianti per il trattamento dell'aria, ecc.), è soggetta a denuncia di inizio attività; l'installazione degli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali ed assimilate, se realizzata in corrispondenza della parte di balcone cieca (non trasparente) o loggia in corrispondenza del parapetto, è soggetta a comunicazione di cui all'art.5 (comunicazione di opere non soggette ad atto abilitativi), ferma restando la conformità dell'impianto alle norme vigenti ed il nulla osta dell'assemblea condominiale; in caso diverso, qualora l'impianto debba essere opportunamente mascherato, deve essere presentata apposita DIA corredata da assenso dell'assemblea condominiale: si precisa che la tipologia di mascheratura dovrà essere uguale per tutto il fabbricato, per cui deve essere reso esplicito assenso dell'assemblea condominiale su detta tipologia e luogo di ubicazione, fermo restando che in assenza di balconi o in presenza di altri motivi tecnici, dovrà essere scelta l'ubicazione meno alterante il prospetto originario e preferibilmente sul prospetto interno.

23. Gli interventi in complessi edilizi derivanti da un unico progetto originario, anche se non costituiti in condominio ai sensi di legge (villette a schiera, edifici unifamiliari aggregati, complessi di edifici unifamiliari), intesi come modifiche esterne, trasformazioni degli spazi esterni, modifiche ed aggiunte di elementi architettonici quali pensiline, griglie, tettoie, ecc. dovranno essere assentite da tutti i proprietari, in quanto le successive trasformazioni saranno assentite solo se conformi al primo progetto approvato; gli interventi saranno considerati ammissibili solo se estesi a tutte le porzioni del complesso, qualora si tratti di elementi architettonici che modifichino i caratteri edilizi e formali originari del complesso edilizio.

24. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.