



*Città di Pioltello*  
*Provincia di Milano*

# **REGOLAMENTO EDILIZIO** **COMUNALE**

**D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380**  
**Legge Regionale 23 giugno 1997 n° 23**

**Testo coordinato con le modifiche approvate con Del. C.C.**  
**n.43/2004 del 24/06/2004 e n. 62 del 27/07/2006**

**STRALCIO TESTO MODIFICATO**

**Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 75/2003 del 27/11/2003**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.43/2004 del 24/06/2004**

**Pubblicato sul BURL del 28 luglio '04 n° 31**

## CAPO VI

### La commissione edilizia

#### **Articolo 37** Composizione

1. La commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consulativo.
2. Essa è composta dai seguenti soggetti, ~~aventi diritto di voto:~~
  - ~~a) il Sindaco o un suo delegato, che la presiede;~~
  - ~~b) il Dirigente del settore o un suo delegato;~~
  - a) da un Presidente eletto fra i componenti di cui alle lettere f) g) e h), che la presiede con diritto di voto.
  - b) da un Vice presidente eletto fra i componenti di cui alle lettere f) g) e h), che la presiede in caso di assenza del presidente, con diritto di voto.
  - c) ai sensi dell'art. 5 148 del Dlgs 22 gennaio 2004 n° 42 nonché dell'art 81 c.5 della legge regionale n. 12/2005 ~~18/1997~~, la commissione è integrata, per le sole autorizzazioni paesaggistiche di competenza da due esperti in materia di tutela ~~paesaggistico paesistico~~ -ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. La commissione edilizia deve essere integrata da detti membri solo nell'esercizio delle funzioni subdelegate in materia ~~paesistico-paesaggistico~~-ambientale; almeno uno degli esperti deve dunque essere obbligatoriamente presente nei casi in cui la commissione edilizia si esprima sui provvedimenti autorizzativi e sanzionatori rispettivamente previsti dal D.Lgs 42/2004.; tuttavia gli esperti possono partecipare a tutte le sedute della commissione e non solo a quelle relative ai provvedimenti autorizzativi e sanzionatori sopra richiamati; in tal caso la loro presenza pur non essendo obbligatoria, concorrerà sempre alla formazione del numero legale, anche nelle sedute relative ai procedimenti di natura non ~~paesaggistico~~-ambientale; le funzioni in materia ~~paesaggistico~~- ambientale dei componenti all'uopo identificati rimarranno in carico fino all'entrata in vigore del regime definitivo di cui agli articoli di legge sopracitati. ~~D.Lgs. 42/2004~~; Tali esperti possono coincidere con i soggetti di cui alla lett. g), in numero di due, sempre che questi ultimi posseggano i requisiti sopracitati.
  - d) ai sensi dell'art. 12, lett. g) della legge n. 469/1961, il comandante dei vigili del fuoco o suo delegato, senza diritto di voto;
  - e) il componente della struttura sanitaria (ASL), senza diritto di voto;
  - f) cinque soggetti, provvisti di titolo di studio di scuola media superiore, dei quali almeno tre iscritti al rispettivo albo professionale (geometri, ingegneri, architetti), dotati di comprovata professionalità tecnica specifica, risultante da curriculum, con diritto di voto;
  - g) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13, comma 3 della legge regionale n. 6/1989, scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili, senza diritto di voto, tale esperto può coincidere con uno dei componenti di cui alla lettera c), purchè quest'ultimo possieda i requisiti di esperienza sopracitati dimostrabili tramite curriculum professionale, in tale caso il componente mantiene il diritto di voto di cui alla lett.c) del presente articolo..
  - h) un rappresentante delle associazioni locali di categoria, scelti tra una terna di candidati proposta dalle associazioni stesse, con diritto di voto;
3. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazioni a maggioranza di voti; in caso di parità prevale quello del Presidente o del vice presidente in caso di assenza del Presidente.
4. Alla Commissione partecipano senza diritto di voto il funzionario o i tecnici dell'ufficio che ha istruito la pratica edilizia allo scopo di illustrare i progetti e la relativa istruttoria, inoltre la stessa comprende, senza diritto di voto, il Dirigente del settore che esercita anche le funzioni di segretario di cui all'art. 53.

#### **Articolo 38** Nomina e designazione

1. I componenti di cui alle lettere c), f), g) e h) del precedente articolo, sono nominati dalla Giunta Comunale. ~~che provvede anche alla nomina dei sostituti di cui al comma 2.~~
- ~~2. La giunta comunale nomina anche i membri sostituti che subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 42 e 43 del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.~~
- 2 Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto (ai sensi dell'art.43) o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della commissione edilizia.

#### **Articolo 39** Scadenza

1. La durata in carica della commissione edilizia corrisponde a quella della giunta comunale che l'ha nominata.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la commissione edilizia s'intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova.

**Articolo 40**  
Incompatibilità

1. La carica di membro della commissione edilizia è incompatibile:
  - a) con la carica di consigliere comunale o di altra commissione comunale;
  - b) con la carica di Sindaco o di assessore;
  - c) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
  - d) sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi, anche in sede di controllo, sulle stesse pratiche sottoposte alla commissione edilizia.

**Articolo 41**  
Conflitto d'interessi

1. I membri della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della commissione stessa.

**Articolo 42**  
Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 40, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

**Articolo 43**  
Assenze ingiustificate

1. I commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di due riunioni consecutive della commissione edilizia ed, in ogni caso, per più di un terzo delle sedute convocate nell'arco di 12 mesi.

**Articolo 44**  
Attribuzioni della commissione

1. La commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'amministrazione comunale, che si esprime su questioni in materia edilizia ~~ed ambientale, nonché, quando integrata, anche in materia paesaggistico-ambientale.~~
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento, nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della commissione stessa.
3. Nel caso in cui la commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, ai sensi dell'art. 28 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

**Articolo 45**  
Pareri obbligatori ex lege

1. Il parere della commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
  - a) rilascio del permesso di costruire, anche variante, salvo quanto previsto al successivo art. 46;
  - b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi n. 1902/1952, n. 517/1966, n. 1187/1968, n. 291/1971 e legge regionale n. 51/1975;
  - d) annullamento d'ufficio di permesso di costruire;
  - e) parere ex art. 32 della legge n. 47/1985, come disposto dall'art. 4, c.2, legge regionale n. 18/1997 come sostituito dall'art 81 della LR. 12/2005.
  - f) parere ex art. 64 c. 8 e 9 della LR. 12/2005( recupero dei sottotetti), tale parere verrà reso in ogni caso di intervento di recupero di sottotetto ai fini abitativi, anche nel caso in cui venga presentato mediante denuncia di inizio attività, ai sensi del comma 2 dell'art.46;
  - g) parere in merito agli impianti pubblicitari, secondo quanto previsto dal Piano generale degli impianti pubblicitari- Regolamento, approvato con D.C.C.n°29 del 30/06/2006 e s.m.i.

**Articolo 46**  
Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è di norma escluso nei seguenti procedimenti:
  - a) denuncia di inizio attività presentata ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001 e legge regionale n. 12/2005 ~~22/1999~~;
  - b) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
  - c) realizzazione di recinzioni non di pertinenza di edifici esistenti e non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - d) permessi di costruire per ultimazione lavori dopo scadenza;
  - e) voltura del permesso di costruire;
  - f) diniego di permesso di costruire quando lo stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-edilizie;
  - g) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di permesso di costruire;
  - h) rettifica di meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della commissione edilizia.
  - i) opere pubbliche per la realizzazione delle quali si sia seguita la procedura di cui all'art. 7 del DPR 380/2001.
2. Nei casi sopracitati quando il responsabile del procedimento ravvisi la sussistenza di elementi rilevanti ai fini delle attribuzioni della commissione edilizia di cui all'art.47, propone al Dirigente la richiesta di espressione del parere alla stessa.
3. Ai sensi dell'art.4 del DPR 380/2001, per gli interventi soggetti a permesso di costruire, l'esercizio della facoltà di presentare denuncia di inizio attività in luogo dell'istanza di permesso di costruire comporta che l'ufficio, in sede di istruttoria, potrà avvalersi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia sia in via generale che per interventi analoghi, per gli aspetti di competenza della commissione edilizia; ciò al fine garantire l'equità di trattamento a tutti i soggetti interessati.
4. Per le opere pubbliche approvate nell'ambito del POP (Programma delle Opere Pubbliche), i progetti, approvati secondo le norme di cui all'art.7, comma c) del DPR 380/2001, non saranno soggetti ad ulteriore titolo abilitativo;
5. Per le opere eseguite dagli operatori e di cui a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati. ~~i progetti saranno soggetti a titolo abilitativo (permesso di costruire gratuito); in questo caso i progetti saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia, nel rispetto del progetto di massima approvato dal Consiglio Comunale ed in ogni caso senza sostanziali alterazioni degli obblighi convenzionali.~~

**Articolo 47**  
Modalità di valutazione dei progetti da parte della commissione edilizia.

1. La commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente, corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi (quali, ad esempio, i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti;
  - e) la validità delle soluzioni proposte per l'eliminazione della barriere architettoniche.
4. In ogni caso il parere della commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

**Articolo 48**  
Modalità di valutazione dei progetti ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. La commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 81 c.5 della L.R. 12/2005 ~~5 della legge regionale n. 18/1997~~, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti ~~paesistico~~ paesaggistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesaggistico-ambientale di cui al comma precedente, la commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla giunta regionale, nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. piano paesistico regionale e piano territoriale di coordinamento provinciale con contenuti paesistici oppure piano territoriale di coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).
3. E' fatto salvo l'adeguamento al Codice Unico di cui al D.Lgs. 42/2004 al termine del periodo transitorio.

## **Articolo 49** Convocazione

1. La commissione edilizia si riunisce in via ordinaria due volte al mese, fatti salvi periodi di sospensione concordati con i componenti e, in via straordinaria, ogni volta che il presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal presidente; la convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax. E' possibile stabilire un calendario a scadenze prefissate, nel qual caso sarà necessaria un'unica comunicazione, con riportate le date o le scadenze prestabilite.
3. I commissari possono, previo accordo con il responsabile del procedimento, prendere visione preventivamente dei progetti edilizi oggetto delle successive commissioni.
4. Nel caso in cui la commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori previsti dal D.Lgs. 42/2004, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della legge regionale n. 18/1997, tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla commissione stessa. E' fatto salvo l'adeguamento al Codice Unico di cui al D.Lgs. 42/2004 al termine del periodo transitorio.

## **Articolo 50** Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della commissione edilizia siano dichiarate valide, è necessaria la presenza del presidente, **del Dirigente del settore - o suo delegato - con funzione di segretario**, nonché di almeno due membri tra quelli di cui alla lettera f) del precedente art. 37.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale, ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Il comandante dei vigili del fuoco (o suo delegato), il componente della struttura sanitaria (ASL) e l'esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, non concorrono alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del presidente.

## **Articolo 51** Relazione degli esperti in materia di tutela paesaggistica -ambientale

1. La relazione degli esperti in materia paesaggistica-ambientale, da acquisire prima della riunione della commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della commissione edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.
5. E' fatto salvo l'adeguamento al Codice Unico di cui al D.Lgs. 42/2004 al termine del periodo transitorio.

## **Articolo 52** Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere; la necessità di tale illustrazione dovrà risultare dal verbale.

## **Articolo 53** Verbalizzazione

- ~~1.~~ Le funzioni di segretario sono esercitate dal ~~segretario comunale~~ **Dirigente del settore proponente le pratiche edilizie o suo delegato**, che in ogni caso non ha diritto di voto, o suo delegato. ~~ovvero da un componente della commissione scelto dal presidente, con diritto di voto.~~
2. Il segretario della commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti di cui ~~all'art. 5 della legge regionale n. 18/1997~~ **all'art.81 c.5** della L.R. 12/2005 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 51. E' fatto salvo l'adeguamento al Codice Unico di cui al D.Lgs. 42/2004 al termine del periodo transitorio.
4. **La Commissione può riunirsi in seduta non deliberante per la trattazione di argomenti di competenza, su proposta sia del presidente che dei componenti. In tal caso non essendovi esame di pratiche edilizie, ne' espressione dei relativi pareri, non è obbligatoria la presenza del segretario, ne' la verbalizzazione della seduta.**

**Articolo 54**  
Sopralluogo

1. E' data facoltà alla commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza. In casi eccezionali la commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.