



**CITTA' DI GORGONZOLA**

**Assessorato al Territorio - Edilizia Pubblica e Privata - Qualità urbana  
Ufficio Tecnico Comunale**

---

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
DELLA CITTA' DI GORGONZOLA**

---

**Applicazione delle norme  
contenute nel capo 5  
del Regolamento Edilizio**

---

**GUIDA SINTETICA**

## INDICE

### Indice

Indice	Pag. 2
--------	--------

### **GUIDA SINTETICA ALL'APPLICAZIONE DELLE NORME CONTENUTE NEL CAPO 5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTA' DI GORGONZOLA**

<b>I.1 Generalità</b>	Pag. 3
<b>I.2 Adempimenti del proprietario e del progettista</b>	Pag. 3
I.1.1. Presentazione della pratica	Pag. 3
I.1.2. Relazione tecnica e Documentazione illustrativa	Pag. 3
I.1.3. Relazione tecnica e Documentazione illustrativa: regime transitorio	Pag. 4
I.1.4. Relazione tecnica e Documentazione illustrativa: documenti richiesti	Pag. 4
I.1.5. Lavori in corso d'opera	Pag. 5
I.1.6. Fine dei lavori	Pag. 5
I.1.7. Richiesta del certificato di agibilità	Pag. 5
I.1.8. Conservazione dei documenti	Pag. 5
<b>I.3 Adempimenti del Comune</b>	Pag. 5
1. Presentazione della pratica	Pag. 5
2. Lavori in corso d'opera	Pag. 6
3. Fine dei lavori	Pag. 6
4. Richiesta del certificato di agibilità	Pag. 7
<b>I.4 Tabella allegata al Capo 5 del Regolamento Edilizio della Città di Gorgonzola</b>	Pag. 7

## **GUIDA SINTETICA ALL'APPLICAZIONE DELLE NORME CONTENUTE NEL CAPO 5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTA' DI GORGONZOLA**

### **I.1 - Generalità**

#### **I.1.1**

Il titolare della richiesta di permesso di costruire o atto equivalente e il progettista dell'opera, intenzionati a costruire secondo criteri di tutela della salute, dell'ambiente e risparmio energetico possono chiedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio, Capo V.

#### **I.1.2**

La possibilità di riduzione avviene attraverso la proposta di una serie di caratteristiche che l'opera dovrà possedere, elencate nella tabella allegata alla Del. di C.C. n. 64 del 2/07/2007.

#### **I.1.3**

La tabella elenca le caratteristiche minime che, se previste o possedute, definiscono gli interventi di bioedilizia (o altro termine equivalente) e consentono la riduzione degli oneri fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) del dovuto.

#### **I.1.4**

Le caratteristiche previste dalla tabella sono suddivise in caratteristiche appartenenti ai FATTORI ENERGETICI e in caratteristiche appartenenti ai FATTORI DI COMFORT E AMBIENTALI.

A ciascuna caratteristica è assegnata una percentuale di riduzione degli oneri da un minimo di 2% (dueper cento) ad un massimo del 10% (dieci per cento).

Le percentuali di riduzione di ogni caratteristica si possono sommare. La somma non può essere maggiore al 30% (trenta per cento) di cui al punto I.3.1. Tale somma è la percentuale massima di riduzione (somma delle percentuali di ogni caratteristica)

#### **I.1.5**

Il titolare della richiesta di permesso di costruire o atto equivalente e il progettista sono quindi chiamati a scegliere alcune tra le caratteristiche della tabella da proporre nell'opera.

### **I.2 - Adempimenti del proprietario e del progettista**

#### **I.2.1 Presentazione della pratica**

Per avvalersi della riduzione dell'entità degli oneri di urbanizzazione, chi richiederà un permesso di costruire all'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà allegare alla pratica edilizia una **RICHIESTA IN CARTA LIBERA**, in cui dichiarerà di volersi avvalere dei benefici previsti dal Capo 5 del Regolamento Edilizio della Città di Gorgonzola.

#### **I.2.2 Relazione tecnica e documentazione illustrativa**

La pratica edilizia, in seguito alla Richiesta allegata, dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto dal Regolamento edilizio e dalle vigenti norme:

- La **RELAZIONE TECNICA** delle opere di architettura bio-ecologica, bio-edilizia (o altri termini equivalenti) e delle opere per il risparmio d'energia e l'efficienza energetica dell'intervento, che presentino caratteristiche che rientrino fra quelle previste dalla Tabella allegata al Capo V del Regolamento Edilizio.
- La Relazione tecnica deve contenere la **DOCUMENTAZIONE DIMOSTRATIVA** delle scelte effettuate.

Il titolare della richiesta di permesso di costruire o il progettista interessati a usufruire dei benefici derivanti dalla riduzione degli oneri devono, prima di presentare la pratica edilizia, recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola per concordare il contenuto della Documentazione dimostrativa.

La Relazione tecnica e la relativa Documentazione dimostrativa devono essere presentate all'atto della richiesta di Permesso di costruire o di atto equivalente.

La Relazione tecnica deve contenere un **CRONOGRAMMA** dettagliato delle fasi del cantiere in cui si eseguiranno le opere relative alle caratteristiche prescelte e per cui si è richiesta la riduzione degli oneri.

### **I.2.3 Relazione tecnica e documentazione illustrativa: regime transitorio**

Ne regime transitorio ricadono i progetti e le realizzazioni già approvati e terminati o in corso d'opera.

In regime transitorio, potranno essere ammessi alla riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista anche i casi di progetti o realizzazioni già approvati, terminati o in corso d'opera, nel periodo compreso fra la data di approvazione del Regolamento Edilizio (16 Novembre 2005) e la data di entrata in vigore del presente documento.

In tali casi si deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale una **RELAZIONE TECNICA** e la relativa **DOCUMENTAZIONE DIMOSTRATIVA** delle scelte effettuate conformemente a quanto stabilito per le opere in fase di richiesta di permesso di costruire.

La Relazione tecnica e la relativa Documentazione dimostrativa devono essere presentate prima della richiesta di agibilità o prima della fine dei lavori.

La Relazione tecnica e la relativa Documentazione dimostrativa devono essere obbligatoriamente sottoscritte dal Direttore dei Lavori.

### **I.2.4 Relazione tecnica e documentazione illustrativa: documenti richiesti.**

La Relazione tecnica e la relativa Documentazione illustrativa di cui al punto I.2.2, fatto salvo quanto concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, devono sempre contenere:

- l'elenco delle scelte effettuate fra le caratteristiche della Tabella allegata al capo V del Regolamento Edilizio;
- una descrizione illustrativa di ognuna delle caratteristiche prescelte e delle relative opere;
- i calcoli necessari a dimostrare il raggiungimento degli obiettivi e delle prestazioni richieste, firmati da un progettista abilitato;
- l'elenco delle certificazioni prodotte o da produrre alla fine dei lavori, per le opere previste;
- il cronogramma delle opere previste;
- documentazione grafica consistente in disegni, fotografie, etc. descrittiva in modo puntuale delle opere previste e del loro impatto sull'ambiente circostante.
- per tutte le opere visibili sull'involucro dell'edificio è richiesto, ove non prodotto precedentemente lo studio del loro inserimento nei prospetti e lo studio planivolumetrico

dei rapporti con l'ambiente circostante.

#### **I.2.5 Lavori in corso d'opera**

Nel corso di esecuzione delle opere è obbligo del Titolare del permesso di costruire o del Direttore dei Lavori comunicare tempestivamente all'Ufficio Tecnico ogni variazione del cronogramma di cui al punto I.2.2.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a documentare con fotografie o altro mezzo idoneo allo scopo ogni fase del cantiere relativa alle caratteristiche prescelte che non sarà visibile ad opera finita.

La documentazione andrà allegata alla dichiarazione di conformità di cui al punto I.2.6.

#### **I.2.6 Fine dei lavori**

Alla dichiarazione di fine dei lavori il Direttore dei lavori dovrà rilasciare una **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ** dell'opera e dei lavori al progetto presentato, sottoscrivendo una relazione specifica per ciò che riguarda le caratteristiche della Tabella allegata al Capo V del Regolamento Edilizio; da consegnare al committente e all'Ufficio Tecnico del Comune della città di Gorgonzola; a tale dichiarazione andrà allegata la documentazione inerente alle lavorazioni non più visibili ad opera terminata, secondo quanto specificato al punto I.2.5

#### **I.2.7 Richiesta del certificato di agibilità**

Nel regime transitorio di cui al punto I.2.3 la Relazione tecnica e la relativa Documentazione dimostrativa possono essere presentate alla richiesta del certificato di agibilità.

#### **I.2.8. Conservazione dei documenti**

Salvo diversa indicazione è obbligatorio conservare e rendere disponibile al controllo tutta la documentazione di cui al punto I.2.2 per dieci anni successivamente al termine dei lavori (dichiarazione di fine dei lavori).

Il titolare del permesso di costruire deve informare la proprietà delle unità immobiliari in costruzione o oggetto di intervento edilizio oneroso del suddetto obbligo e dell'obbligo di produrre un atto di impegno al mantenimento delle opere e degli impianti per almeno pari tempo (dieci anni) da trasferire ai successivi proprietari.

Le modificazioni, variazioni e integrazioni delle opere e degli impianti realizzati sono sempre possibili alle condizioni dell'art. 53 del Capo V del Regolamento Edilizio.

L'Ufficio Tecnico Comunale si riserva il diritto di poter effettuare controlli volti a verificare il buon funzionamento delle opere realizzate o finalizzati a raccogliere dati statistici.

### **I.3 - Adempimenti del Comune**

#### **I.3.1. Presentazione della pratica**

Per concorrere alla riduzione degli oneri di urbanizzazione si devono presentare i documenti richiesti ai punti I.2.1 e I.2.2, fatte salve le verifiche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Gorgonzola, sia all'atto della richiesta (permesso di costruire o atto equivalente) sia ad opera realizzata.

Prima di presentare la pratica edilizia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola concorda con il titolare della richiesta di permesso di costruire o con il progettista, interessati a

usufruire dei benefici derivanti dalla riduzione degli oneri, il contenuto della DOCUMENTAZIONE DIMOSTRATIVA.

**In regime ordinario:**

L'Ufficio Tecnico del Comune della Città di Gorgonzola, avvalendosi anche di professionisti esterni, provvederà a verificare la congruità degli elaborati e dei documenti del progetto a quanto concordato prima del rilascio del Permesso di costruire o altro atto equivalente.

**In regime transitorio:**

Possono essere ammessi alla riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista anche le opere di cui al punto I.2.3 purchè se ne dimostri la congruità ai criteri qui espressi e si producano "a posteriori" gli elaborati, i documenti e le certificazioni necessari per ottenere il beneficio.

L'Ufficio Tecnico del Comune della Città di Gorgonzola, avvalendosi anche di professionisti esterni, provvederà a verificare la congruità degli elaborati e dei documenti presentati secondo quanto previsto al punto I.2.3.

L'ufficio provvederà a determinare gli oneri dovuti sulla base dell'istruttoria, valutando le caratteristiche scelte e la documentazione sopra citata.

L'ammontare dello sconto sugli oneri verrà comunque trattenuto e depositato in un CC bancario o in forma equivalente fino all'emissione della dichiarazione di conformità di cui al punto I.3.3, successiva alla Fine dei lavori.

**I.3.2.Lavori in corso d'opera**

Il Comune, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, potrà disporre controlli e accertamenti sia in corso d'opera, sia a opera compiuta.

I controlli e gli accertamenti in corso d'opera sono concordati con il Direttore dei lavori dell'opera sul Cronogramma presentato con la pratica edilizia.

L'Ufficio Tecnico Comunale informerà il titolare del permesso di costruire o il Direttore dei Lavori dell'intenzione di effettuare i controlli e gli accertamenti ritenuti necessari con un anticipo di almeno giorni 15 (quindici) rispetto alle fasi di lavoro del cronogramma, salve le modifiche subentrate in base a quanto previsto al punto I.2.5.

Nel caso in cui dai controlli e dagli accertamenti risulti la non rispondenza dell'opera ai criteri fissati per la riduzione degli oneri, l'Ufficio Tecnico Comunale inviterà il titolare del permesso di costruire e il Direttore dei lavori a provvedere pena la decadenza delle agevolazioni.

Nel caso di fasi di lavoro già concluse, al fine di conservare le agevolazioni è data facoltà al titolare del permesso di costruire e al Direttore dei lavori di effettuare, nei termini concordati con l'Ufficio Tecnico del Comune della Città di Gorgonzola le variazioni, modifiche, integrazioni necessarie a far sì che l'opera rientri nelle caratteristiche scelte fra quelle elencate nella Tabella allegata al Capo V del Regolamento Edilizio.

**I.3.3.Fine dei lavori**

L'Ufficio Tecnico Comunale riceve la **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI**, la **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ** e la documentazione di cui al punto I.2.6

La responsabilità della realizzazione delle opere di cui al punto I.1.1, della loro efficienza ai fini di quanto dichiarato, della loro manutenzione e della loro eventuale variazione ricade interamente sul titolare della richiesta di permesso di costruire o atto equivalente e sul direttore dei lavori dell'opera; il Comune, ciononostante, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può

in ogni caso disporre controlli e accertamenti sull'opera compiuta finalizzati al controllo dell'attività edilizia o per altri scopi, di cui al punto I.2.8.

Nel caso in cui dai controlli e dagli accertamenti risulti la non rispondenza dell'opera ai criteri fissati per la riduzione degli oneri, l'Ufficio Tecnico Comunale segnalerà il caso agli organi competenti perchè provvedano a quanto previsto dalle vigenti Leggi.

Alla ricezione dei documenti di cui al presente punto, capo a), l'ammontare dello sconto sugli oneri di cui al punto I.3.1, verrà interamente versato al titolare della richiesta di permesso di costruire o ad altro soggetto in possesso della titolarità a riceverlo.

#### **I.3.4. Richiesta del certificato di agibilità**

Nei casi previsti in regime transitorio (I.2.3) l'Ufficio Tecnico Comunale riceve la documentazione richiesta per concorrere alle agevolazioni previste; ad essa seguirà la documentazione richiesta al punto I.3.3.

Nel caso di mancato assolvimento non si procederà al rilascio del certificato di agibilità.

### **I.4 - Tabella allegata al Capo V del Regolamento edilizio**

In base a quanto esposto al punto I.1.2 per accedere alla riduzione degli oneri il progettista dovrà assumere nel progetto una o più caratteristiche della Tabella allegata.

Le caratteristiche potranno essere liberamente scelte fra caratteristiche appartenenti ai FATTORI ENERGETICI o ai FATTORI DI COMFORT AMBIENTALE.

Le caratteristiche previste o possedute potranno anche essere esclusivamente relative ai soli FATTORI ENERGETICI o ai soli FATTORI DI COMFORT AMBIENTALE.

Per accedere alla riduzione degli oneri il progettista dovrà scegliere almeno una delle caratteristiche della, di seguito elencate.

Non può essere prevista alcuna riduzione in eccedenza alla percentuale del 30% ottenuta sommando, liberamente e variamente, le percentuali assegnate a ciascuna caratteristica.