



Molinella Civica  
movimento indipendente

## Osservazioni al PSC ed al RUE di Molinella

17 Settembre 2009

### Premessa

Nonostante la proroga concessa da codesta Amministrazione per la presentazione delle osservazioni, considerando la notevole mole di documenti in esame, riteniamo che le norme che regolamenteranno il futuro di Molinella nei prossimi decenni avrebbero meritato la possibilità di un ulteriore approfondimento, anche in contraddittorio con il personale tecnico che, in ambito comunale e sovracomunale, si occupa del nostro territorio.

### Osservazioni al PSC

#### Oss. 1 - Pista ciclabile Molinella-Alfonsoni

Al fine di consentire la realizzazione della pista ciclabile che congiungerà Molinella ad Alfonso, opera già prevista e di primaria importanza per ragioni di sicurezza (soprattutto per i ciclisti che su via Provinciale Superiore si vedono costretti a condividere una sede stradale assai stretta con tutto il transito dei veicoli che accedono a Molinella provenienti da Bologna e viceversa), si suggerisce di riprogettare il tessuto urbano già esistente a fianco della stessa via Provinciale, aumentandone la capacità edificatoria al fine di ottenere contributi privati da destinare allo scopo. Ricordiamo inoltre che la canaletta che costeggia la via Provinciale Superiore, utilizzata anche come canale di irrigazione, riceve gli scarichi di tutte le abitazioni della zona. Con l'occasione la canaletta potrebbe essere collegata alla fognatura e tombata, realizzando la pista ciclabile sopra di essa.

#### Oss. 2 - Area destinata all'edilizia scolastica per gli Istituti superiori

Si osserva che il PSC, nella sua configurazione attuale, non specifica nessuna area di dimensioni sufficienti ad ospitare un polo scolastico superiore. Tale area dovrebbe essere collocata nei pressi della stazione ferroviaria per facilitare l'accesso agli studenti provenienti dai comuni limitrofi. Riteniamo inoltre che la destinazione dell'area immediatamente a sud della ferrovia, adiacente alla via Circonvallazione Sud contrassegnata con la sigla AR1 nella tavola 3.1 del PSC, in virtù della sua vicinanza alla stazione ferroviaria, non debba essere resa disponibile per l'edilizia privata ma vada salvaguardata per consentire la realizzazione di opere di interesse per la comunità.



## Osservazioni al RUE

### PARTE VI NORME PER LA QUALITA' URBANA

#### Art. 6.1.2 - FACCIATE DEGLI EDIFICI E TINTEGGIATURE

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura in tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; ...

Oss.3 - Si osserva che il termine "*in modo omogeneo*" è discrezionale.

5. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento "faccia a vista".

Oss.4 - Si osserva che dalla norma rimangono esclusi i rivestimenti termoisolanti a "cappotto" e anche le finiture tipo intonaco oggi usate nelle case in legno.

Oss.5 - Si osserva che andrebbe specificato meglio il significato di "cemento *faccia a vista*": il cemento o calcestruzzo a vista o faccia a vista indica una modalità di utilizzo architettonico del calcestruzzo che consiste nel non ricoprire le superfici a vista con intonaco.

#### Art. 6.1.3 - COPERTURE

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o quattro falde congiungentesi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%) senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio.

Oss. 6 - Si osserva che la norma esclude dall'utilizzo le tegole in cemento che, alla vista, risultano identiche a quelle in laterizio ma di qualità notevolmente superiore.

#### Art. 6.3.1 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.

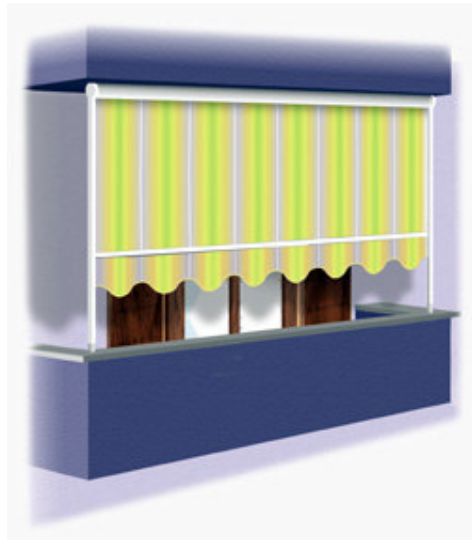
Oss. 7. Riteniamo che 60 giorni per la concessione di un documento autorizzativo, quando esso sia riferito all'installazione di una tenda, un'insegna, un'inferriata, siano eccessivi. Rileviamo inoltre che tempi di attesa lunghi incoraggiano l'abusivismo. Proponiamo quindi di ridurre il termine a 30 giorni.



### Art. 6.3.3 – TENDE E FRANGISOLE

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d' arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.

Oss. 8 - Si osserva che il termine "aggetto" significa sporgenza di un elemento rispetto al profilo di una costruzione. Come deve essere considerata una tenda che non sporge?



Oss. 9 - Si osserva che la definizione di una regola dell'Arte risale al tempo delle Corporazioni, che disponevano dettagliati regolamenti in genere riguardanti l'utilizzo di determinati materiali, strumenti, procedure e soluzioni realizzative volte a garantire la qualità del prodotto o del servizio finale. In Italia il requisito della rispondenza alla regola dell'Arte dell'esecuzione di una prestazione professionale è di frequente uso nel diritto privato, ma mancando una diretta definizione normativa, la valenza giuridica della "regola" si desume da alcune norme generiche sul contratto (specialmente il contratto d'appalto) e sulle obbligazioni; in ogni caso mentre l'art. 1176 (l.c) del codice civile italiano prescrive che «Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata», per l'art. 2224 il prestatore d'opera è tenuto a procedere all'esecuzione dell'opera «secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte». Quindi per maggior chiarezza riteniamo opportuno scrivere "poste in opera da personale qualificato nel rispetto della normativa vigente" al posto di "a regola d' arte".

Oss. 10 - Si osserva che il divieto di montare copertine a protezione delle tende non è motivato nel testo, e non risulta essere né antiestetico e né tantomeno pericoloso. Chiediamo quindi che tale divieto venga rimosso. Si osserva inoltre che l'uso di copertine a protezione delle tende è diffuso sul nostro territorio, come testimoniato anche dalla fotografia che segue.



2. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell' autorizzazione deve presentare tre campioni di colore e materiale fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono armonizzarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.

Oss. 11 - Si osserva che l'obbligo di presentazione di tre campioni di tessuto per il cittadino rappresenta un serio problema. Le aziende produttrici di tende dispongono di campionari dai quali tuttavia non è possibile, per ogni vendita, prelevare tre campioni destinati alla presentazione all'ufficio tecnico. Sugeriamo invece, considerato che oggi tutte le aziende produttrici di tessuti pubblicano l'intero campionario su internet identificando ciascun tessuto con un codice, di sostituire la presentazione dei campioni con l'indicazione del codice e del sito internet dove esso viene descritto.

Esempio:



Tempotest 243

3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l' orlo inferiore ad un'altezza superiore o uguale a ml. 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del



bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l' orlo inferiore della tenda dovrà essere ad un' altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.

Oss. 12 - Si osserva che la protezione dal sole di vetrine e serramenti richiede un'altezza della tenda ben inferiore a 2,5 m: così avviene infatti per tutte le tende di via Mazzini ed in generale di tutto il centro. Limitare a 2,5 m l' altezza del punto più basso della "mantovana" significa di fatto negare la possibilità di installazione. Si propone di imporre un'altezza della struttura metallica non inferiore ai 2 m, lasciando la possibilità di scendere di altri 25 cm solo col tessuto.

#### **Art. 6.3.9 – ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO DA POSIZIONARSI NELLE AREE PRIVATE**

1. Possono essere realizzati pergolati o "gazebo" esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento facilmente removibile (previo smontaggio e non per demolizione).

Oss. 13 - Si osserva che Il gazebo è una struttura architettonica coperta, ma aperta verso l'esterno, solitamente costruita in legno strutturale, ferro battuto, talvolta in muratura. Si tratta di un fabbricato di fattura leggera che si ritrova soprattutto in parchi e giardini, originariamente concepito come punto panoramico.



Sarebbe opportuno limitarne le dimensioni e accertarsi che siano realizzate le opportune controventature in modo tale che se caricate da neve o quant' altro non diventino pericolosi.

Oss. 14 - Si osserva inoltre che "struttura leggera" è un termine ambiguo e quindi discrezionale. Sugeriamo di specificare cosa si intende per struttura leggera e di richiamare il rispetto delle normative in merito a resistenza agli agenti atmosferici, in special modo alla neve.

3. Per quanto attiene ai pergolati, si prescrive anche il rispetto delle seguenti caratteristiche: la struttura può essere ombreggiata superiormente mediante l'utilizzo di materiali leggeri e



facilmente removibili, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli permeabili e simili; è consentita la copertura di pergolati esclusivamente nei casi in cui essi costituiscono anche struttura di sostegno di pannelli solari o fotovoltaici nella misura minima del 50% della superficie del pergolato; in tal caso il pannello solare o fotovoltaico deve essere posizionato prevedendone l' inserimento architettonico o in alternativa un' adeguata opera di mitigazione (pergolati non visibili da spazi pubblici occultati da siepi vive ecc...) , il pergolato, se coperto da pannello fotovoltaico o solare (nella misura minima prescritta) e se realizzato ad una distanza minore di quella prevista per le costruzioni dai confini di proprietà o da fabbricati, deve essere conseguito obbligatoriamente un accordo con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo; il pergolato, se coperto da pannello fotovoltaico o solare (nella misura minima prescritta), deve essere dotato di canale di gronda e pluviali questi ultimi possibilmente raccordati al sistema fognario.

Oss. 15 - Si osserva che sarebbe opportuno definire più precisamente il "pannello solare" (presumiamo che il termine si riferisca a pannello solare termico (per la produzione di acqua calda).

Oss. 16 - Si osserva che la norma non prende in considerazione le coperture per autoveicoli. Riteniamo che la possibilità di coprire il proprio autoveicolo sia importante e molto sentita dai cittadini, in ambito non solo rurale ma anche urbano. Naturalmente il manufatto non deve risultare "stonato" rispetto al contesto cui è destinato e non deve essere realizzato in contrasto con le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Sugeriamo di consentire la realizzazione di questi manufatti adottando procedure di autorizzazione semplificate, che non prevedano il ricorso alla concessione edilizia, ma piuttosto l'asseverazione di un tecnico abilitato. Riteniamo infatti che, ai fini del procedimento autorizzativo, una copertura per autoveicoli possa essere paragonata ad una pergola coperta per il 50% da pannelli fotovoltaici (manufatto per il quale il nuovo RUE prevede l'autorizzazione amministrativa e non più la concessione edilizia).

Oss. 17 - Sugeriamo di agevolare la concessione dell'autorizzazione al cittadino "virtuoso" che p.es. costruisca una compostiera (si veda il regolamento edilizio del comune di Polverigi) o che realizzi opere di risparmio energetico nella propria abitazione, che demolisca una costruzione fatiscente, bonifichi l'amianto da un fabbricato, ecc.





## Molinella Civica movimento indipendente



Oss. 18 - Riteniamo di primaria importanza che la norma permetta la realizzazione di manufatti dotati di una copertura che offra garanzie di conservazione nel tempo: coperture che utilizzano cannuciate, teli o piante rampicanti si deteriorano molto velocemente, con risultati facilmente prevedibili.

Oss. 19 - Riteniamo che alcune costruzioni che ospitano i pannelli fotovoltaici potrebbero essere considerate non come “superfici aperte coperte” bensì come “strutture precarie permeabili”, imponendo una distanza minima tra i pannelli, in modo da consentire l’uso del manufatto, sia come ricovero per autoveicoli finalizzato al solo ombreggiamento, sia come supporto per fotovoltaico.



Oss. 20 - In caso sia necessario derogare alla distanza minima dal confine, chiediamo di sostituire l’obbligo di accordo tra confinanti (registrato e trascritto) con la concessione del titolo abilitativo salvo diritti di terzi, autorizzando la costruzione alla distanza di 3 metri dal confine, come previsto dal Codice Civile. Riportiamo di seguito un articolo dell’ordine dei geometri di Bologna che tratta dell’argomento.



## **Fotovoltaico - Integrazione architettonica totale GSE Moduli fotovoltaici integrati in pensiline, pergole e tettoie**

Aggiornamento professionale ordine dei geometri di Bologna

### **DISTANZA DAL CONFINE DEI PANNELLI SOLARI**

*Distanza minima dal confine per l'installazione di pannelli solari di altezza variabile da cm. 50 a ml. 3,50.*

Il tema delle distanze tra le costruzioni ha da sempre rappresentato il pretesto per battaglie tra vicini, sanguinose in passato e a colpi di carta bollata oggi.

Testo fondamentale per la rappresentazione giuridica del tema è il Codice civile agli articoli 873 e seguenti fino al 907.

Il Codice Civile stabilisce che la distanza non può essere inferiore a tre metri salvo che diversamente disposto dai regolamenti edilizi locali, i vincoli ambientali posti dalle Regioni, le norme tecniche di sicurezza sugli impianti e il Codice della strada, che possono comunque imporre di aumentare questa distanza, ma non di ridurla.

Il Codice Civile all'art. 873 alla Sezione VI "Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi" riporta: *"Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore"*. Inoltre all'Art. 907 della medesima sezione si legge: *"Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell' art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia."*

Quanto sopra esposto è valido fatto salvo quanto riportato sui regolamenti comunali (Piano Regolatore o Piano Urbanistico Comunale, Regolamento Edilizio) che possono indicare, a seconda della zona, distanze dai confini maggiori di quelle riportate sul codice civile.

Da un punto di vista teorico è pur vero che un pannello solare non rappresenta una costruzione (nel senso che il pannello non "produce" volume secondo le vigenti normative urbanistico-edilizie); pur tuttavia, trattandosi di strutture fisse e di una certa dimensione, si ritiene che per gli stessi pannelli, salvo quanto esposto nel seguito, debba almeno essere rispettata da distanza minima di tre metri dai confini.

Con riferimento al caso specifico, la validità della citata distanza di tre metri (di cui al Codice Civile) deve essere verificata con quanto prescrive il Regolamento Edilizio Comunale e Piano Regolatore o Piano Urbanistico Comunale, del competente Comune (ed eventualmente con quanto dovesse prescrivere lo stesso Comune in sede di approvazione dell'intervento, al quale Comune si consiglia di rapportarsi prima dell'esecuzione delle opere per verificare le modalità di attuazione); va detto inoltre che, avuto riguardo alle dimensioni dei pannelli solari riportati nel quesito, potrebbero sorgere problematiche legate ad aspetti estetici (ad esempio in aree tutelate da un punto di vista ambientale), ma soprattutto alle vedute dei vicini, anche con riferimento alla possibile riduzione di illuminazione (specie per i pannelli più grandi): all'uopo dovrà essere valutata, da parte del richiedente, l'opportunità di posizionare i pannelli più grandi lontano dai confini e comunque in modo tale da non arrecare problemi al vicinato.